

Bản án số: **07/2025/DS – PT**

Ngày 08 – 01 – 2025;

“*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Nguyễn Văn Dũng**.

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Hữu Thịnh**,  
bà **Võ Thị Minh Phượng**.

- **Thư ký phiên tòa:** bà **Đỗ Thị Thu Thảo** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa:** bà **Phạm Thị Ngọc Dung** - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2024 và ngày 08 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 77/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản gắn liền với đất*”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2024/DS - ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 90/2024/QĐ - PT ngày 17 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** ông **Trương Cao N**, sinh năm 1954; địa chỉ: thôn P, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. **Người đại diện theo ủy quyền:** bà **Trương Trần Mỹ L**, sinh năm 1984; địa chỉ: thôn P, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (*văn bản ủy quyền ngày 11 tháng 11 năm 2024*).

- **Bị đơn:** ông **Trương Minh C**, sinh năm 1955 và bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1959; cùng địa chỉ: thôn P, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

- **Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà **Trương Thị T**, sinh năm 1952;

2. Bà **Trương Thị T1**, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: thôn P, xã T, thành phố T, Quảng Nam.

3. Ông **Trương Châu T2**, sinh năm 1956; địa chỉ: thôn P, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

4. Bà **Trương Thị L1**, sinh năm 1965; địa chỉ: Số I Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

5. Bà **Trương Thị T3**, sinh năm 1970; địa chỉ: thôn P, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

6. Ủy ban nhân dân xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam; địa chỉ: thôn P, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. **Người đại diện theo pháp luật:** ông **Nguyễn Văn H**, Chủ tịch Ủy ban nhân dân.

- **Người kháng cáo:** nguyên đơn **Trương Cao N**.

Các ông, bà: L, N, C, T (*có mặt tại phiên xử ngày 25/11/2024*), V, T2, T1, T3

có mặt. Những người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Quá trình tố tụng, nguyên đơn Trương Cao N trình bày:*** cha mẹ nguyên đơn là ông Trương H1 (*chết năm 2000*) và bà Đỗ Thị H2 (*chết năm 2010*), có thửa đất khoảng 48 sào được chính quyền cũ cấp quyền sử dụng đất năm 1973 tại xã K (nay là xã T, thành phố T). Từ diện tích đất này, cha mẹ nguyên đơn tặng cho các con như sau: năm 1978, cho bà Trương Thị T khoảng 2000m<sup>2</sup> để làm nhà ở; sau đó, cho ông Trương Minh C khoảng 2000m<sup>2</sup>; năm 1995, cho Trương Thị T1 khoảng 500m<sup>2</sup>. Sau khi ông H2 chết, năm 2003 nguyên đơn về quê ở tại thửa đất của cha mẹ để phụng dưỡng mẹ và tiếp tục canh tác trên diện tích đất 3.377,4m<sup>2</sup> và sau khi bà H2 chết thì nguyên đơn tiếp tục canh tác trên thửa đất này. Sau khi có dự án Khu dân cư 270 thì phần diện tích đất của vợ chồng ông C, bà V được cho trước đây bị giải tỏa trắng và được Nhà nước cho tái định cư nơi khác. Năm 2018, vợ chồng ông C, bà V về lại nơi đất đã thu hồi trước đây, lấn chiếm đất làm chuồng bò trên phần bờ đất thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 23 của cha mẹ nguyên đơn để lại cho nguyên đơn. Năm 2019, ông C, bà V lấn chiếm đất của nguyên đơn, xây dựng nhà ở, tường rào trên thửa đất số 68 và số 69, tờ bản đồ số 23. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C, bà V tháo dỡ công trình xây dựng nhà ở, tường rào, chuồng trại chăn nuôi trên diện tích đất lấn chiếm khoảng 550m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 68 và số 69, tờ bản đồ số 23, tại thôn P, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam và trả lại đất cho nguyên đơn.

***Các bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng:*** khi ông H2 còn sống có cho vợ chồng ông C căn nhà nhỏ và diện tích đất trong vườn ở của cha mẹ. Sau đó, Nhà nước đã thu hồi thửa đất của vợ chồng ông C được cha ông C cho trước đây. Các bị đơn làm nhà, chuồng bò trên diện tích đất bờ mương của các bị đơn bồi đắp từ năm 1978, trồng cây đến nay, chứ không có lấn chiếm đất của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến như sau:*

- Các ông, bà Trương Châu T2, Trương Thị T, Trương Thị T1, Trương Thị T3 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với quan điểm của các bị đơn.

- Đại diện Ủy ban nhân dân xã T cho rằng: trong phần đất tranh chấp có một phần diện tích thuộc đất do Ủy ban nhân dân xã T quản lý. Nhưng từ trước đến nay Ủy ban nhân dân xã T không quản lý thửa đất này, không có hợp đồng cho thuê đất, không có quyết định giao đất tại thửa đất này.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2024/DS - ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ các điều 26, 35, 39, 157, 165, 227, 228, 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 100, 166, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH12 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử: *không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Cao N về việc yêu cầu ông C và bà V tháo dỡ tài sản gắn liền với đất và trả diện tích đất 1.032,8m<sup>2</sup> (gồm: 219m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 23; 169,7m<sup>2</sup> + 137,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 23; 502,4m<sup>2</sup> thuộc đất bờ mương nước thủy lợi và 03m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 23) tại xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.*

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn kiến nghị cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai, quyết định án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04 tháng 8 năm 2024, nguyên đơn Trương Cao N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:* Tòa án, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự về việc thụ lý, xét xử vụ án; đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

#### **[1]. Về thủ tục tố tụng tại cấp phúc thẩm**

[1.1]. Tại phiên tòa, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

[1.2]. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng theo quy định tại các điều 294, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

#### **[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn**

*Thứ nhất*, tháng 02 năm 2022, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào, nhà ở, chuồng trại và trả lại diện tích đất lấn chiếm 550m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 68 và thửa đất số 69, tờ bản đồ số 23, tại xã T, thành phố T (BL 19). Ngày 21 tháng 4 năm 2022, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định diện tích đất tranh chấp do phía bị đơn chỉ và diện tích đất tranh chấp do nguyên đơn chỉ (BL 30 – 32). Nhưng mảnh trích đo bản đồ địa chính phục vụ cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ xác định đất tranh chấp là 1.032,2m<sup>2</sup>, gồm 219,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 68, 169,7m<sup>2</sup> và 137,7m<sup>2</sup> thuộc thửa số 69 và 03m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 67; không thể hiện phần đất tranh chấp do nguyên đơn và bị đơn chỉ trên thực địa như biên bản đã lập. Mặt khác, tại phiên tòa, phía nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt cho rằng: thời điểm đầu tranh chấp thì diện tích đất khoảng 550m<sup>2</sup> và được Ủy ban nhân dân xã T hòa giải, nhưng sau khi khởi kiện ở Tòa thì phía bị đơn phá hàng rào, lấn thêm ra diện tích đất khoảng hơn 500m<sup>2</sup>, phần diện tích đất lấn thêm này chưa được hòa giải tại xã; bị đơn Nguyễn Thị V khẳng định diện tích đất tranh chấp ban đầu được xã hòa giải khoảng trên 200m<sup>2</sup>, sau khi Tòa án đến làm việc thì do phía nguyên đơn chỉ rộng ra thêm nên đất tranh chấp tăng lên hơn 1.000m<sup>2</sup>. Như vậy, sau khi nhận được bản vẽ của cơ quan có thẩm quyền, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ, hướng dẫn nguyên đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, thực hiện thủ tục tiền tố tụng đối với phần diện tích đất tranh chấp tăng thêm và phạm vi diện tích đất tranh chấp tăng thêm thuộc thửa đất số 67 để đảm bảo điều kiện, trình tự, thủ tục thụ lý, giải quyết yêu cầu khởi kiện của đương sự theo quy định tại Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, Điều 235 Luật Đất đai năm 2024, các điều 191, 192, 193, 195 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

**Thứ hai**, toàn bộ quá trình tiến hành tố tụng tại cấp sơ thẩm, phía nguyên đơn đưa ra yêu cầu khởi kiện đối với 550m<sup>2</sup> đất tranh chấp, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết, quyết định đối với 1.032,2m<sup>2</sup> đất tranh chấp là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; phần xét xử vượt quá yêu cầu khởi kiện này không được thụ lý bổ sung, không đảm bảo điều kiện thụ lý vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Tại cấp phúc thẩm, không có chứng cứ để xác định phần đất nào là diện tích đất tranh chấp tăng thêm và chưa được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã. Mặt khác, phạm vi tranh chấp của các bên hiện nay đã vượt quá phạm vi tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân xã T hòa giải, cần được hòa giải, giải quyết trong cùng một vụ án để đảm bảo tính toàn diện trong giải quyết tranh chấp đất đai.

Các nhận định trên cho thấy: Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ và chứng minh không đầy đủ, mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được; vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong quá trình thụ lý, giải quyết, xét xử vụ án, ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự; các sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm thuộc trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Theo đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 196/2024/DS - ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Do Bản án sơ thẩm bị hủy nên Hội đồng xét xử không xem xét kháng cáo của nguyên đơn về nội dung vụ án.

**[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm:** nguyên đơn không chịu án phí.

**Vì các lý trên;**

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, các điều 294, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 235 Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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.** Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Trương Cao N, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 196/2024/DS - ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

**2.** Án phí dân sự phúc thẩm: ông Trương Cao N không chịu.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (*ngày 08 tháng 01 năm 2025*).

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Văn Dũng**