

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **183/2026/DS-PT**

Ngày: 12/3/2026

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thanh Phương

Các Thẩm phán:

Bà Bùi Lan Hương

Ông Nguyễn Văn Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Linh – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Thế Anh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 12 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 598/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4-Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 69/2026/QĐ-PT ngày 23/01/2026, Thông báo dời mở phiên tòa số 21/TB-TA ngày 09/02/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Lệ P**, sinh năm 1962. Địa chỉ: số 929/27 khu phố Trần Cao Vân, xã Dầu Giây, huyện Thống Nhất (nay là xã Dầu Giây) tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1961. Địa chỉ: số 929/27 khu phố Trần Cao Vân, xã Dầu Giây, huyện Thống Nhất (nay là xã Dầu Giây) tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Chị **Nguyễn Thị T H**, sinh năm 1990; địa chỉ: 937/27 khu phố Trần Cao Vân, xã Dầu Giây, huyện Thống Nhất (nay là xã Dầu Giây) tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền 24/02/2023).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Đỗ Hoàng P**, sinh năm 1960; Địa chỉ: số 929/27 khu phố Trần Cao Vân, xã Dầu Giây, huyện Thống Nhất (nay là xã Dầu Giây) tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phong: Bà Nguyễn Thị Lệ P, sinh năm 1962. Địa chỉ: số 929/27 khu phố Trần Cao Vân, xã Dầu Giây, huyện Thống Nhất (nay là xã Dầu Giây) tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền 24/5/2023).

2. Chị **Nguyễn Thị T H**, sinh năm 1990; địa chỉ: 937/27 khu phố Trần Cao Vân, xã Dầu Giây, huyện Thống Nhất (nay là xã Dầu Giây) tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ P.

(Bà P, chị H có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung chính: Theo Bản án sơ thẩm:

** Theo nguyên đơn trình bày:*

Năm 2003, bà P có nhận chuyển nhượng của gia đình bà Huỳnh Thị T1 diện tích đất 3760m² thuộc thửa đất số 478, tờ bản đồ số 17 xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai) với giá chuyển nhượng 31 cây vàng. Hai bên có lập giấy sang nhượng đất thổ cư + vườn đề ngày 09/9/2003. Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên là tự nguyện, hợp pháp theo quy định.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) bà P đã được Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất (cũ) cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 478, tờ bản đồ số 17 xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai), diện tích đất 3760m², trong đó gồm 300m² đất thổ cư và 3460m² đất vườn theo Giấy chứng nhận QSDĐ số Y 909670 cấp ngày 04/12/2003 tên bà Nguyễn Thị Lệ P.

Tuy nhiên do hoàn cảnh của bà T là con gái bà T1 rất khó khăn, bà T1 năn nỉ bà P cho bà T ở lại và hứa khi nào cần lấy lại đất thì bà T sẽ trả nên bà P đồng ý cho bà T ở nhờ trên đất nhưng hai bên chỉ nói miệng chứ không làm văn bản việc việc cho ở nhờ.

Năm 2010, do bà P có vay nợ của Ngân hàng TMCP Công thương nhưng không đủ khả năng thanh toán số nợ trên nên ngân hàng đã khởi kiện bà P đến Tòa án tỉnh Đồng Nai, sau khi có quyết định của Tòa án thì Chi cục Thi hành án dân sự đã bán đấu giá tài sản của bà P là diện tích đất 3302m² thuộc một phần thửa đất số 478 tờ bản đồ số 17. Vì vậy diện tích đất của bà P còn trong tại thửa đất số 478 tờ bản đồ số 17 chỉ còn là 458m² (do bà P không có hồ sơ kê biên, bán đấu giá tài sản trên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất nên không thể cung cấp cho Tòa án).

Đến năm 2022, khi bà P làm thủ tục để cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ thì bà T ngăn cản tuyên bố tranh chấp, không cho đội đo đạc tiến hành đo vẽ nên hai bên xảy ra tranh chấp. Hiện nay bà T đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên diện tích khoảng 61m². Bà T cho rằng diện tích đất bà T sử dụng, xây nhà là được mẹ bà T là bà T1 cho trước khi bà T1 chuyển nhượng cho bà P là không đúng thực tế. Vì theo Giấy sang nhượng đất thổ cư + vườn đề ngày 09/9/2003 thì gia đình bà T1 đã

chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 3760m² thuộc thửa đất số 478, tờ bản đồ số 17 cho bà P.

Nay bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà P diện tích đất 44m² (theo bản vẽ Tòa án đo đạc) thuộc một phần thửa đất số 478, tờ bản đồ số 17 cũ bản đồ địa chính xã Bàu Hàm 2 (nay là thửa 45, tờ bản đồ 71 xã Dầu Giây) trị giá thẩm định là 184.800.000 đồng. Do hiện nay bà T đã xây nhà cấp 4 trên đất nên bà P yêu cầu được nhận căn nhà trên đất và đồng ý hỗ trợ chi phí xây dựng căn nhà nếu bà T bàn giao nguyên hiện trạng căn nhà đang sử dụng cho bà P.

Bà P chỉ đồng ý kết quả đo đạc lần đầu với diện tích 44 m², sau khi bị đơn làm đơn yêu cầu đo đạc lại thì kết quả đo đạc là 48,8m² tuy nhiên bà P không đồng ý kết quả đo đạc này.

Theo bà P, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3706m² giữa bà Huỳnh Thị T1 và bà Nguyễn Thị Lệ P được lập tại UBND xã Bàu Hàm 2 vào ngày 09/9/2003 là do bà P không để ý nên có sai sót do đảo số từ 3760m² thành 3706m². Sai sót này dẫn đến sai sót dây chuyền tiếp theo chứ thực tế bà nhận chuyển nhượng của bà T1 nguyên thửa tức là 3760m².

Quá trình giải quyết bà Nguyễn Thị Lệ P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị T phải trả diện tích đất 44m² thuộc một phần thửa đất số 478, tờ bản đồ số 17 cũ bản đồ địa chính xã Bàu Hàm 2 (nay là thửa 45, tờ bản đồ 71 xã Dầu Giây) trị giá thẩm định là 184.800.000 đồng. Do bà T đã xây nhà cấp 4 trên đất nên bà P nhận căn nhà trên đất và đồng ý hỗ trợ chi phí xây dựng căn nhà nếu bà Thu bàn giao nguyên hiện trạng căn nhà đang sử dụng cho bà P.

** Theo bị đơn trình bày:*

Mẹ ruột của bà Nguyễn Thị T là cụ Huỳnh Thị T1, sinh năm 1927 mất năm 2010 có khai hoang diện tích 3760m² cũ thuộc thửa 478, tờ bản đồ địa chính số 17 tọa lạc tại xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất (nay là xã Dầu Giây) tỉnh Đồng Nai. Gia đình cụ T1 sử dụng diện tích đất ổn định không tranh chấp với ai và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định.

Đến ngày 28/06/2003, cụ T1 chia cho bà Nguyễn Thị T (bị đơn) diện tích 54m² (ngang khoảng 4,5m x dài 12m) thuộc thửa 478, tờ bản đồ địa chính số 17 theo “giấy chia chia đất cho con” đề ngày 28/06/2003. Sau khi được chia đất thì bà T xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất vào năm 2003 và sinh sống từ đó đến nay.

Diện tích đất còn lại là 3706m² cụ T1 chuyển nhượng hết cho bà Nguyễn Thị Lệ P theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 09/9/2003 có xác nhận của UBND xã Bàu Hàm 2 vào ngày 22/10/2003. Giữa bà Nguyễn Thị Lệ P và cụ T1 có thống nhất chừa lại khoảng 54m² (nay thuộc thửa 45, tờ bản đồ địa chính số 71 tọa lạc tại xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai). Phần đất này cụ T1 không bán cho bà P (theo “tờ giấy” có tiêu đề “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không đề ngày tháng năm) bà Nguyễn Thị Lệ P ghi rõ chừa ra 48m²; sở dĩ bà P viết chừa lại 48m² mà không phải là 54m² vì đã trừ đi phần mương nước chảy có diện tích khoảng 6m²).

Từ thời điểm năm 2003 đến khoảng trước năm 2022 gia đình bà T sinh sống ổn định trên đất tranh chấp cho đến năm 2022 bà P nộp đơn ra UBND xã Dầu Giây và tranh chấp với gia đình bà T và cho rằng bà P đã mua hết toàn bộ diện tích mà cụ T1 để lại là 3760m², việc gia đình bà T ở trên đất là do bà P cho bà T ở nhờ thì bà T không đồng ý. Bà T khẳng định gia đình bà sinh sống trên diện tích đất 54m² (nay thuộc thửa 45, tờ bản đồ địa chính số 71 tọa lạc tại xã Dầu Giây, huyện Thống Nhất) qua đo đạc lại là 48,8m² là hợp pháp, hoàn toàn không có việc mượn đất ở nhờ như lời khai bà Nguyễn Thị Lệ P.

Nay bà P khởi kiện yêu cầu gia đình bà T trả lại diện toàn bộ diện tích đất tranh chấp bà T không đồng ý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Hoàng P (do bà P làm đại diện) trình bày:* Ông Phong thống nhất yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lệ P.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T H trình bày:* Bà Hương thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị T đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lệ P, ngoài ra bà Hương không bổ sung gì thêm.

2. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4-Đồng Nai tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ P về việc buộc bà Nguyễn Thị T trả diện tích đất 44m² thuộc một phần thửa đất số 478, tờ bản đồ số 17 cũ bản đồ địa chính xã Bàu Hàm 2 (nay là thửa 45, tờ bản đồ 71 bản đồ địa chính xã Dầu Giây) được giới hạn bởi các điểm (c, 7, 8, 9, 10, a, b, c) thể hiện tại Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2470/2023 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Thống Nhất lập ngày 11-8-2023.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

3. Về kháng cáo:

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ P có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 73/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai để tiến hành xét xử lại vụ án theo đúng trình tự, thủ tục luật định.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Các bên không ai giao nộp chứng cứ gì mới.

4. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ P đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nhận thấy:

Ngày 29/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 78/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2024/QĐXXST-DS ngày 11/9/2024 ấn định thời gian mở phiên tòa ngày 26/9/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 435/2024/QĐST-DS ngày 26/9/2024 ấn định thời gian mở phiên tòa ngày 24/10/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2024/QĐST-DS ngày 24/10/2024 ấn định thời gian mở phiên tòa ngày 19/11/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 33/2024/QĐST-DS ngày 19/11/2024 ấn định thời gian mở lại phiên tòa ngày 12/12/2024; Thông báo mở lại phiên tòa số 01/2025/TB-TA ngày 10/4/2025 ấn định thời gian mở lại phiên tòa ngày 25/4/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 187/2025/QĐST-DS ngày 25/4/2025; Thông báo mở lại phiên tòa số 04/2025/TB-TA ngày 05/8/2025 ấn định thời gian mở phiên tòa ngày 19/8/2025; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 253/TB-TA ngày 15/9/2025 ấn định thời gian mở lại phiên tòa ngày 29/9/2025 giữa các đương sự nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ P và bị đơn bà Nguyễn Thị T.

Tại Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 253/TB-TA ngày 15/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai thông báo cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ P biết phiên tòa xét xử sơ thẩm sẽ được tiến hành vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 29/9/2025 (bút lục 500). Tòa án tổng đạt Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 253/TB-TA cho bà P qua dịch vụ bưu chính. Tại Giấy báo phát (bút lục 503) thể hiện Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 253/TB-TA đã được phát thành công cho bà P. Tuy nhiên tại Bản tường trình về việc thất lạc bưu gửi ngày 17/10/2025 của ông Nguyễn Hồng Phúc (Bưu tá tại Bưu điện khu vực Trảng Bom, Thống Nhất) thể hiện ông Phúc đã phát nhầm Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 253/TB-TA cho địa chỉ khác chứ không phát cho bà P (bút lục 535).

Tại đơn kháng cáo ngày 27/10/2025 cũng như tại phiên tòa hôm nay, bà P kháng cáo cho rằng ngày 29/9/2025 bà vắng mặt tại phiên tòa xét xử sơ thẩm là do không nhận được giấy triệu tập của Tòa án là có cơ sở.

Xét thấy, việc triệu tập đương sự để xét xử sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai là chưa hợp lệ vì lý do khách quan do Bưu tá phát nhầm và làm thất lạc Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 253/TB-TA ngày 15/9/2025 cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ P. Đây là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng văn bản tố tụng cho đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Bên cạnh đó, tại Biên bản kê biên tài sản ngày 27/3/2009, Hội đồng cưỡng chế Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất có ông Lê Hoàng Viễn là người lập biên bản thể hiện: số diện tích đất 3.760m² thuộc thửa 478, tờ bản đồ số 17 Đoàn chỉ kê biên 300m² đất thổ cư, 3.400m² đất trồng cây lâu năm và tài sản trên đất còn 60m² Đoàn không kê biên do số diện tích đất này của bà Nguyễn Thị T1, trú tại ấp Trần Cao Vân, xã Bàu Hàm, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai trước đây khi sang nhượng đất cho ông Phong, bà P đã cho lại con của bà nhưng chưa lập thủ tục tách thửa (bút lục 76, 203). Tại Biên bản thỏa thuận thi hành án ngày 29/01/2010 thể hiện: 60m² đất trồng cây lâu năm của bà Nguyễn Thị T1 Cơ quan thi hành án không kê biên (bút lục 199). Tại Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày

17/8/2010, bà P trình bày: bà P đã cắt đất bán cho bà Nguyễn Thị T diện tích 100m² đất thổ cư (hiện tại bà T đã xây nhà ở) nằm trong tổng diện tích quyền sử dụng đất 3.760m² thuộc thửa đất số 478, tờ bản đồ số 17 (bút lục 197). Tuy nhiên, tại bản tự khai ngày 13/11/2024 do ông Lê Hoàng Viễn – cán bộ công tác tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc trình bày: đối với vụ việc trên (tranh chấp giữa bà P và bà T), tại thời điểm cơ quan thi hành án kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 3.302m² thuộc thửa đất số 478 của ông Đỗ Hoàng P và bà Nguyễn Thị Lệ P để đảm bảo thi hành án; ngoài ra, cơ quan Thi hành án không biết bà Nguyễn Thị T là ai vì bà Nguyễn Thị T không liên quan đến việc thi hành án của ông Đỗ Hoàng P và bà Nguyễn Thị Lệ P (bút lục 420). Như vậy, lời khai của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ P có sự mâu thuẫn với nhau trong việc có chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị T hay không? Nếu có chuyển nhượng thì diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu, 48m², 54m² hay 100m²? Chuyển nhượng đất trồng cây lâu năm hay đất thổ cư? Đồng thời nội dung các Biên bản làm việc của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất do ông Lê Hoàng Viễn lập có mâu thuẫn với Bản tự khai của chính ông. Cụ thể, trong Bản tự khai ông Viễn cho rằng không biết bà Nguyễn Thị T là ai, trong khi bà T là con bà Nguyễn Thị T1, đã sinh sống ổn định trên đất từ năm 2003 tuy nhiên tại Biên bản kê biên tài sản ngày 27/3/2009 do ông Viễn lập cũng xác định diện tích đất tranh chấp thuộc bà Nguyễn Thị T1 trước khi chuyển nhượng cho ông Phong, bà P thì bà T1 sau đó cho lại con bà T1 (chính là bà Nguyễn Thị T) nhưng chưa làm thủ tục tách thửa. Những vấn đề mâu thuẫn này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xác minh làm rõ để có đủ cơ sở giải quyết vụ án. Như vậy, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ P kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ P. Áp dụng khoản 3 Điều 308 BLTTDS hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai và chuyển hồ sơ cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án do thủ tục tố tụng đạt vẫn bản tố tụng cho đương sự chưa hợp lệ vì lý do khách quan và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lệ P làm trong hạn luật định và có đơn đề nghị miễn nộp tạm ứng án phí nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà P:

Quá trình mở phiên tòa xét xử vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm: Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2024/QĐXXST-DS ngày 11/9/2024, ấn định thời gian mở phiên tòa ngày

26/9/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 435/2024/QĐST-DS ngày 26/9/2024 ấn định thời gian mở phiên tòa ngày 24/10/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2024/QĐST-DS ngày 24/10/2024 ấn định thời gian mở phiên tòa ngày 19/11/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 33/2024/QĐST-DS ngày 19/11/2024 ấn định thời gian mở lại phiên tòa ngày 12/12/2024; Thông báo số 01/2025/TB-TA ngày 10/4/2025 ấn định thời gian mở lại phiên tòa ngày 25/4/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 187/2025/QĐST-DS ngày 25/4/2025; Thông báo số 04/2025/TB-TA ngày 05/8/2025 ấn định thời gian mở phiên tòa ngày 19/8/2025; Thông báo số 253/TB-TA ngày 15/9/2025 ấn định thời gian mở lại phiên tòa ngày 29/9/2025 giữa các đương sự nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ P và bị đơn bà Nguyễn Thị T.

Tại Thông báo số 253/TB-TA ngày 15/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 4 thông báo cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ P biết phiên tòa xét xử sơ thẩm sẽ được tiến hành vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 29/9/2025 (bút lục 500). Tòa án tổng đạt Thông báo số 253/TB-TA cho bà P qua dịch vụ bưu chính. Tại Giấy báo phát (bút lục 503) thể hiện Thông báo số 253/TB-TA đã được phát thành công cho bà P. Tuy nhiên tại Bản tường trình về việc thất lạc bưu gửi ngày 17/10/2025 của ông Nguyễn Hồng Phúc (Bưu tá tại Bưu điện khu vực Trảng Bom, Thống Nhất) thể hiện ông Phúc đã phát nhầm Thông báo số 253/TB-TA cho địa chỉ khác chứ không phát cho bà P (bút lục 535).

Do đó, việc triệu tập đương sự để xét xử sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai là chưa hợp lệ vì lý do khách quan do Bưu tá phát nhầm và làm thất lạc Thông báo số 253/TB-TA ngày 15/9/2025 cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ P. Đây là vi phạm nghiêm trọng trong thủ tục tố tụng văn bản tố tụng cho đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Bên cạnh đó, tại Biên bản kê biên tài sản ngày 27/3/2009, Hội đồng cưỡng chế Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất có ông Lê Hoàng Viễn là người lập biên bản thể hiện: Số diện tích đất 3.760m² thuộc thửa 478, tờ bản đồ số 17 Đoàn chỉ kê biên 300m² đất thổ cư, 3.400m² đất trồng cây lâu năm và tài sản trên đất còn 60m² Đoàn không kê biên do số diện tích đất này của bà Nguyễn Thị T1, trú tại ấp Trần Cao Vân, xã Bàu Hàm, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai trước đây khi sang nhượng đất cho ông Phong, bà P đã cho lại con của bà nhưng chưa lập thủ tục tách thửa (bút lục 76, 203). Tại Biên bản thỏa thuận thi hành án ngày 29/01/2010 thể hiện: 60m² đất trồng cây lâu năm của bà Nguyễn Thị T1, Cơ quan thi hành án không kê biên (bút lục 199). Tuy nhiên, tại bản tự khai ngày 13/11/2024 ông Lê Hoàng Viễn trình bày: Đối với vụ việc trên (tranh chấp giữa bà P và bà T), tại thời điểm cơ quan thi hành án kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 3.302m² thuộc thửa đất số 478 của ông Đỗ Hoàng P và bà Nguyễn Thị Lệ P để đảm bảo thi hành án; ngoài ra, cơ quan Thi hành án không biết bà Nguyễn Thị T là ai vì bà Nguyễn Thị T không liên quan đến việc thi hành án của ông Đỗ Hoàng P và bà Nguyễn Thị Lệ P (bút lục 420). Như vậy, nội dung các biên bản làm việc của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất do ông Lê Hoàng Viễn lập có mâu

thuần với bản tự khai của chính ông. Sự mâu thuẫn này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xác minh làm rõ.

Xét thấy bản án sơ thẩm đã có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về tổng đạt, dù được xác định không phải lỗi của Tòa án nhưng việc sai sót này đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng quyền, lợi ích hợp pháp của bà P nên kháng cáo của bà P đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà P không phải chịu án phí.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lệ P. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Về chi phí tố tụng sẽ được Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai giải quyết lại sau.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Lệ P không phải chịu án phí.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND KV4-Đồng Nai;
- Phòng THADS KV4-Đồng Nai;
- Dương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Võ Thị Thanh Phượng