

Bản án số: 83/2026/DS-PT
Ngày: 05-5-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Thành.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hải Nam và bà Trịnh Thị Thu Lan.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Quảng Ninh – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Yến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23/4/2026 và ngày 05/5/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2026/TLPT- DS ngày 12 tháng 01 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 07/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Quảng Ngãi bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 54/2026/QĐ-PT ngày 11/3/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 73/2026/QĐ-PT ngày 26/3/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim O; địa chỉ: Thôn Đ, xã M, tỉnh Quảng Ngãi;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Văn V; địa chỉ: Số G đường P, phường C, tỉnh Quảng Ngãi và ông Lê Công C; Địa chỉ: Phường M, quận S (nay là Phường S), Thành phố Đà Nẵng;

- *Bị đơn:* Ông Phan Trắc B và bà Trần Thị Đ; cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã M, tỉnh Quảng Ngãi;

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

1/ Ủy ban nhân dân xã M, tỉnh Quảng Ngãi;

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch

Địa chỉ: Xã M, tỉnh Quảng Ngãi;

2/ Văn phòng C4.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh B1 – Trưởng Văn phòng.

3/ Ông Phan Đức N;

4/ Bà Phan Thị Đ1;

5/ Anh Phan Hồng N1;

6/ Ông Huỳnh H;

7/ Ông Nguyễn Tấn D;

8/ Ông Nguyễn Thiên T;

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã M, tỉnh Quảng Ngãi.

9/ Chị Nguyễn Thị Hồng V1;

10/ Chị Nguyễn Thị Hồng V2;

11/ Chị Nguyễn Thị Thu C1;

12/ Chị Nguyễn Thị Hồng Ngọc V3;

13/ Chị Nguyễn Thị Hồng Ngọc V4;

14/ Anh Nguyễn Duy K;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố C, xã C, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của chị V1, chị C1, chị V2, chị V3, chị V4, anh K: Bà Nguyễn Thị Kim O; địa chỉ: Thôn Đ, xã M, tỉnh Quảng Ngãi.

15/ Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Q.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Trọng P – Giám đốc.

Địa chỉ: A H, Phường N, Tỉnh Quảng Ngãi.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Kim O là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ngày 12/5/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/9/2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Cha mẹ của nguyên đơn có 02 người con là Nguyễn Thị Kim O và bà Nguyễn Thị Hồng L. Bà L chết năm 2019, bà L có chồng nhưng chồng bà L chết năm 2020. Vợ chồng bà L có các con chung gồm Nguyễn Thị Hồng V1, Nguyễn Thị Hồng V2, Nguyễn Thị Hồng Ngọc V3, Nguyễn Thị Hồng Ngọc V4 và Nguyễn Duy K. Khi còn sống, cha mẹ nguyên đơn được ông bà để lại một số tài sản gồm:

- Thửa đất 317, tờ bản đồ số 02, thị trấn M (bản đồ đo vẽ năm 2014) được hình thành từ hai thửa 1717 và 1718 theo bản đồ Đại Nam Trung Kỳ Chánh P1.

- Thửa đất 305, tờ bản đồ số 02, thị trấn M (bản đồ đo vẽ năm 2014) nguồn

gốc từ thửa 636, tờ bản đồ số 02, bản đồ 299/TTg năm 1983 diện tích 02 sào 05 thước.

Trên thửa đất 305 có 03 ngôi mộ nhưng đã được di dời vào khoảng năm 2018, hiện trên đất không còn ngôi mộ nào.

Thửa đất 305 trước đây có diện tích 02 sào 05 thước. Tuy nhiên, trong quá trình quản lý, sử dụng bị Nhà nước thu hồi và có biến động nên thửa đất 305 còn lại diện tích 807m². Vào thời điểm ông Nguyễn C2 còn sống thì đã bán 690m² diện tích đất cho vợ chồng ông B. Còn lại 117m², đây là phần đất cha mẹ nguyên đơn không chuyển nhượng cho ông B, bà Đ. Do đó nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại phần diện tích đất này cho nguyên đơn; Không yêu cầu chia phần cụ thể cho nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (con bà Nguyễn Thị Hồng L).

Ngoài ra, thửa đất số 317, tờ bản đồ số 2, thị trấn M là của cha nguyên đơn nhưng vợ chồng ông Phan Trắc B, Trần Thị Đ đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh Hoàng T1 đất này, sau đó ông H tách thành thửa 1717 và 1718, tờ bản đồ số 2, thị trấn M, vì vậy nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà Đ với ông H vô hiệu. Buộc ông Huỳnh H phải trả lại nguyên thửa đất 317 nêu trên cho nguyên đơn, không yêu cầu Tòa án chia phần cụ thể cho nguyên đơn và những người con của bà Nguyễn Thị Hồng L.

Trong thời gian Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức giải quyết vụ án, ông Phan Trắc B tách thửa đối với thửa đất đang tranh chấp (thửa 305) tặng cho con trai là Phan Đức N, sau đó ông Phan Đức N lại chuyển nhượng thửa đất cho ông Nguyễn Tấn D rồi ông D xây dựng công trình trên thửa đất đang tranh chấp là không đúng quy định pháp luật, nên nguyên đơn tiếp tục yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Tấn D phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại hiện trạng ban đầu cho nguyên đơn. Đồng thời yêu cầu Tòa án Hủy GCNQSDĐ đối với thửa 1671 do Sở TNMT cấp cho ông Phan Đức N và Hủy chỉnh lý trang 3 của GCN sang tên ông Nguyễn Tấn D.

** Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Phan Trắc B, bà Trần Thị Đ có ý kiến như sau:*

Nguồn gốc thửa đất mà bà Nguyễn Thị Kim O tranh chấp với ông bà (thửa 305 tờ bản đồ số 02 thị trấn M) có nguồn gốc của ông Nguyễn C2 đã bán (chuyển nhượng) cho vợ chồng ông vào năm 1993. Lúc đó, ông C2 bán nguyên thửa đất và trên đất có 01 căn nhà đã đổ sập, khi hai bên giao kết hợp đồng, hai bên không đo đạc thửa đất có diện tích bao nhiêu mét vuông, vì thửa đất đã có giới cận rõ ràng, sau khi mua bán xong, vợ chồng ông sử dụng ổn định mãi đến nay. Lúc vợ chồng ông mua thửa đất này thì trên đất có 02 ngôi mộ lớn và 01 ngôi mộ nhỏ (mả thai nhi), diện tích của 03 ngôi mộ khoảng 40m², nhưng Nhà nước đã cho di dời và phía bà O đã bốc mộ chuyển nơi khác chôn cất, hiện nay vợ chồng ông không còn nhớ vị trí các ngôi mộ này. Vì những ngôi mộ chôn cất trên đất của vợ chồng ông từ trước, nên sau khi di dời mộ xong thì vợ chồng ông đổ đất để san lấp mặt bằng, sử dụng cho đến nay. Việc bà Nguyễn Thị Kim O

yêu cầu vợ chồng ông phải trả lại diện tích chênh lệch giữa giấy bán đất mà ông Nguyễn C2 đã bán cho vợ chồng ông, so với diện tích được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông thì ông không đồng ý. Bởi vì diện tích tăng so với giấy tờ lúc mua, bán là do đo đạc, hơn nữa vợ chồng ông khai phá hàng rào và bờ ruộng lúa nước nên diện tích đã tăng thêm, hơn nữa khi làm giấy tờ tặng cho con trai tên Phan Đức N và chuyển nhượng đất cho ông Huỳnh H thì vợ chồng ông đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hoàng C3 ý kiến:*

Ông nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông B, bà Đ vào năm 2017. Tuy nhiên, do đánh máy sai sót chỗ thửa đất 317 thành thửa đất số 3171, tờ bản đồ số 2 tại thị trấn M, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi. Khi chuyển nhượng có lập hợp đồng và có công chứng theo quy định của pháp luật, tiền ông nhận chuyển nhượng đất là tiền riêng của cá nhân ông, không phải tiền chung với ai khác. Việc chuyển nhượng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện. Nay bà Nguyễn Thị Kim O yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu thì ông không đồng ý. Sau khi ông nhận chuyển nhượng thửa đất 317 nêu trên, ông đã tách thành 02 thửa là 1717 và 1718 và được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông. Chính vì vậy mà bà Nguyễn Thị Kim O yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với vợ chồng ông B bà Đ và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông thì ông không đồng ý, vì đất ông nhận chuyển nhượng của ông B, bà Đ đúng theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Đức N, Bà Phan Thị Đ1 và A Phan Hồng N1 không đồng ý theo yêu cầu nguyên đơn.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn D có ý kiến:*
Vào ngày 07 tháng 9 năm 2019, ông dùng tiền riêng của cá nhân ông mua đất (nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phan Trắc B) thửa đất 1671, diện tích 126,6 m², nhưng đến tháng 01 năm 2022 thì thửa đất (vị trí đất ông mua từ ông Phan Trắc B) mới được tách thửa cho ông Phan Đức N. Sau khi ông N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cá nhân ông với ông Phan Đức N mới tiến hành lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Pháp luật, chính vì vậy mà ngày 12/4/2022 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh huyện M đã làm thủ tục sang tên và chỉnh lý trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Sau khi có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đã xây tường rào và cổng ngõ đối với thửa đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Phan Đức N. Ông xây dựng tường rào để xác định ranh giới, mốc giới và để giữ đất khỏi bị lân chiếm chứ ông chưa bán hay chuyển nhượng cho ai khác. Việc bà Nguyễn Thị Kim O khởi kiện vợ chồng ông Phan Trắc B, bà Trần Thị Đ hay ai khác thì cũng không liên quan đến quyền lợi hay nghĩa vụ của ông. Ông là người được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 1671 tờ bản đồ số 2, diện tích 126,6m² tại thị trấn M

nên thửa đất này là của cá nhân ông, ông có quyền quyết định những vấn đề liên quan đến thửa đất này.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thiên T khai:* ông mua thửa đất của ông D vào cuối năm 2019, chỉ viết giấy tay chứ chưa thực hiện công chứng hay chứng thực theo quy định của pháp luật. Tường rào trên đất là do ông xây dựng vào cuối năm 2023.

* *Ủy ban nhân dân thị trấn M có ý kiến:* thời điểm ông T xây dựng trên đất đang tranh chấp, chính quyền lập biên bản và ông Nguyễn Tấn D cam kết với địa phương; ông D chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T.

- Thửa 305 do ông B đăng ký theo quy định, sử dụng hợp pháp đến nay

- Phần đất nguyên đơn cho là đất mồ mả, năm 2017 Nhà nước mở đường, các ngôi mộ đã di dời xong, sau khi di dời thì còn lại 39.9m² thuộc quyền quản lý Nhà nước.

- Thửa 317 là đất lúa, năm 2018 ông B chuyển nhượng cho Huỳnh H. Ông H quản lý hợp pháp.

* *Ông Trần Thanh B1 – Trưởng Văn phòng C4 có ý kiến:* Vào ngày 08/01/2018, tại Trụ sở Văn phòng C4, thị trấn M, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi, ông là Công chứng viên Văn phòng C4 đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Phan Trần B2, bà Trần Thị Đ, anh Phan Đức N, chị Phan Thị Đ1, anh Phan Hồng N1 với anh Huỳnh H. Các bên đều cư trú tại thị trấn M, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi. Tại thời điểm các bên thỏa thuận giao kết hợp đồng, các bên đầy đủ năng lực, đủ nhận thức và ông chứng nhận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên hoàn toàn đúng quy định của Pháp luật. Chính vì vậy, việc bà Nguyễn Thị Kim O yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2018 vô hiệu thì đó là việc của bà Nguyễn Thị Kim O, còn bản thân là Công chứng viên, ông thấy việc làm của mình là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật nên không đồng ý.

* Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Q đã ban hành văn bản số 4196/SNNMT-VPĐKĐ về việc trình bày ý kiến và cung cấp tài liệu theo nội dung đề nghị tại Thông báo số 06A/TB-TLVA, ngày 27/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức liên quan đến đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim O. Tại văn bản này, Sở T (nay là sở N) giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/01/2022 cho ông Phan Đức N đối với thửa đất số 1671, tờ bản đồ số 2, thị trấn M là đảm bảo theo quy định. Do đó, việc bà Nguyễn Thị Kim O yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên là không có cơ sở.

* Người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn trình bày lời bảo vệ cho nguyên đơn đưa ra lập luận đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2025/DSST ngày 07/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Quảng Ngãi đã tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, khoản 1 Điều 39, khoản 1, 4 Điều 91, các Điều 147, 157, 158, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 122 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 166, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 167 Luật đất đai 2013. các Điều 26, 27, 28, 134, 141, 152 Luật Đất đai năm 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O về việc yêu cầu ông B2 bà Đ phải trả lại 117m², có giới cận Đông giáp đường đi, Tây giáp thửa 306, Nam giáp đất NTT, Bắc giáp thửa đất còn lại thửa 305.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/7/2015 giữa ông Phan Trắc B, bà Trần Thị Đ tặng cho Phan Đức N là vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O về tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2018 giữa ông B bà Đ với anh Huỳnh H; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O về việc Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1687, tờ bản đồ số 02, diện tích 298 m², số phát hành CU 963021, số vào sổ cấp GCN CS 01593 cấp ngày 26/3/2020 cho ông Huỳnh H và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1688, tờ bản đồ số 02, diện tích 437 m², phát hành CU 963022, số vào sổ cấp GCN CS 01594 cấp ngày 26/3/2020 cho ông Huỳnh H.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà O về việc Buộc ông Nguyễn Tấn D phải tháo dỡ tường rào lưới B40 đã xây trên thửa đất 1671, TĐĐ số 2, thị trấn M (nay là xã M) tỉnh Quảng Ngãi.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà O về việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 578621 thửa số 1671, tờ bản đồ số 2, do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Q cấp ngày 07/01/2022 cho ông Phan Đức N; Địa chỉ hiện nay là xã M, tỉnh Quảng Ngãi.

6. Không chấp nhận yêu cầu của bà O về việc Hủy chỉnh lý trang 3, thửa đất số 1671, tờ bản đồ số 2, thị trấn M, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi đã chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Tấn D ngày 12/4/2022.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 14/10/2025, bà Nguyễn Thị Kim O là nguyên đơn có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Quảng Ngãi theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Kim O và người đại diện theo ủy quyền của bà O, ông Phan Văn V trình bày bổ sung nội dung kháng cáo đề nghị tuyên hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Quảng Ngãi do cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến công khai tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim O. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DSST ngày 07/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Quảng Ngãi.

Về án phí và các chi phí tố tụng khác đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim O, trong thời hạn luật định và hợp pháp nên được thụ lý xem xét theo thủ tục phúc thẩm quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm Ủy ban nhân dân xã M, Phòng C5, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Q vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Phan Đức N, bà Phan Thị Đ1, anh Phan Hồng N1, ông Huỳnh H, ông Nguyễn Tấn D, ông Nguyễn Thiên T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

[1.3] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn đòi lại quyền sử dụng đối với các thửa đất 305 và 317 tờ bản đồ số 02 tại xã M, tỉnh Quảng Ngãi đây là tranh chấp quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) được quy định tại khoản 9 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các yêu cầu khác của nguyên đơn về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng, buộc tháo dỡ tài sản trên đất và hủy các Giấy chứng nhận QSDĐ chỉ là một phần của quan hệ tranh chấp QSDĐ nên HĐXX phúc thẩm sửa lại quan hệ pháp luật được giải quyết là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim O:

[2.1] Đối với tranh chấp tại thửa đất 305:

Nguyên đơn và bị đơn xác nhận nguồn gốc thửa đất 305 bị đơn đang quản lý hiện nay là của ông Nguyễn C2 (là cha đẻ của bà Nguyễn Thị Kim O) đã chuyển nhượng cho vợ chồng bị đơn vào năm 1993, nhưng giấy bán nhà và chuyển nhượng đất vườn thì ghi ngày 19/6/1994; diện tích ông C2 bán được ghi trong giấy là toàn bộ khoảnh vườn (690m²). Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Nhà nước cấp cho bị đơn ngày 16/12/2014 có diện tích 807m², tăng 117m². Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất tăng thêm là 117m².

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh ông Nguyễn C2 chỉ chuyển nhượng một phần thửa đất cho ông Phan Trắc B cũng như diện tích đất còn lại ở vị trí nào của mảnh vườn; mặt khác, tại giấy bán nhà và chuyển nhượng đất vườn ghi ngày 19/6/1994, ông Nguyễn C2 ghi rõ bán toàn bộ mảnh vườn. Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông C2, bị đơn sử dụng ổn định mãi đến năm 2014 và không tranh chấp với các hộ liền kề, phù hợp với quy hoạch và không vi phạm pháp luật về đất đai nên được Nhà nước công nhận QSDĐ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 283037, thửa đất số 305, tờ bản đồ số 2, diện tích 807 m², số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00582 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 16/12/2014.

Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Phan Trắc B, bà Trần Thị Đ phải trả lại cho bà O và các con của bà L (Nguyễn Thị Hồng V1, Nguyễn Thị Hồng V2, Nguyễn Thị Hồng Ngọc V3, Nguyễn Thị Hồng Ngọc V4 và Nguyễn Duy K) diện tích 117m² thuộc một phần thửa đất số 305, tờ bản đồ số 02 là đúng quy định của pháp luật.

Yêu cầu về tranh chấp quyền sử dụng đối với 117m² thửa 305 không được chấp nhận do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim O về việc hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 283037, số vào sổ CH 00582 đối với thửa đất số 305, tờ bản đồ số 2, diện tích 807m², do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 16/12/2014 cho ông Phan Trắc B và bà Trần Thị Đ được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q – chi nhánh huyện M chỉnh lý biến động tại trang 3, nội dung chỉnh lý biến động: “Ngày 27/7/2015, tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Phan Đức N, sinh năm 1982; CMND: 212184053, thường trú tại thị trấn M, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi”; không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy chỉnh lý trang 3, thửa đất số 1671, tờ bản đồ số 2, thị trấn M, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi đã chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Tấn D ngày 12/4/2022; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Tấn D phải tháo dỡ tường rào lưới B40 đã xây trên thửa đất 1671, tờ bản đồ số 2, thị trấn M (nay là xã M, tỉnh Quảng Ngãi)

[2.2] Đối với tranh chấp QSDĐ tại thửa đất số 317:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc vợ chồng ông B, bà Đ phải trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 317, tờ bản đồ số 02, yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2018 giữa ông B bà Đ với anh Huỳnh H; yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1687, tờ bản đồ số 02, diện tích 298 m², số phát hành CU 963021, số vào sổ cấp GCN CS 01593 cấp ngày 26/3/2020 và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1688, tờ bản đồ số 02, diện tích 437 m², phát hành CU 963022, số vào sổ cấp GCN CS 01594 cấp ngày 26/3/2020 cho ông Huỳnh Hoàng H1 phúc thẩm thấy rằng:

Bản án sơ thẩm mới chỉ giải quyết: Không chấp nhận đối với các yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2018 giữa vợ chồng ông B, bà Đ, ông N, bà Đ1, bà N1 với ông Huỳnh Hoàng vô H2, yêu cầu huỷ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU 963021, số vào sổ cấp GCN CS 01593 đối với thửa đất số 1687, tờ bản đồ số 02, diện tích 298m², và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU 963022, số vào sổ cấp GCN CS 01594 thửa số 1688, tờ bản đồ số 02, diện tích 437m² được cấp cho ông Huỳnh Hoàng L1 mới chỉ giải quyết một phần trong việc tranh chấp đối với thửa đất 317 mà chưa xem xét, giải quyết yêu cầu của nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan buộc bị đơn trả lại thửa đất 317 là chưa giải quyết đầy đủ các tranh chấp của vụ án, do đó thấy cần huỷ một phần vụ án để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đối với yêu cầu này.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim O. Huỷ một phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DSST ngày 07/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Quảng Ngãi.

Áp dụng: Điều 122 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 166, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 167 Luật đất đai 2013. các Điều 26, 27, 28, 134, 141, 152 Luật Đất đai năm 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim O về việc yêu cầu ông Phan Trắc B và bà Trần Thị Đ phải trả lại 117m², có giới cận Đông

giáp đường đi, Tây giáp thửa 306, Nam giáp đất NTT, Bắc giáp thửa đất còn lại thửa 305.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim O yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 283037, số vào sổ CH 00582 đối với thửa đất số 305, tờ bản đồ số 2, diện tích 807m², do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 16/12/2014 cho ông Phan Trắc B và bà Trần Thị Đ.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim O về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/7/2015 giữa ông Phan Trắc B, bà Trần Thị Đ tặng cho Phan Đức N là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim O về việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 578621 thửa số 1671, tờ bản đồ số 2, do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Q cấp ngày 07/01/2022 cho ông Phan Đức N; Địa chỉ hiện nay là xã M, tỉnh Quảng Ngãi.

Không chấp nhận yêu cầu của bà O về việc Huỷ chỉnh lý trang 3, thửa đất số 1671, tờ bản đồ số 2, thị trấn M, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi đã chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Tấn D ngày 12/4/2022.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim O về việc buộc ông Nguyễn Tấn D phải tháo dỡ tường rào lưới B40 đã xây trên thửa đất 1671, TĐĐ số 2, thị trấn M (nay là xã M) tỉnh Quảng Ngãi.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim O: Huỷ một phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DSST ngày 07/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Quảng Ngãi đối với tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất 317 tờ bản đồ số 2 thị trấn M (nay là xã M) và các nội dung liên quan.

3. Giao hồ sơ để Toà án nhân dân khu vực 4 – Quảng Ngãi xét xử lại yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim O đối với thửa đất 317, tờ bản đồ số 2 thị trấn M (nay là xã M) tỉnh Quảng Ngãi và các vấn đề liên quan.

4. Về án phí dân sự và chi phí tố tụng: Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND khu vực 4 – Quảng Ngãi;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Toà Dân sự.

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

Nguyễn Minh Thành

