

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KHU VỰC 3 - KHÁNH HÒA Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
TỈNH KHÁNH HÒA

Bản án số: 06/2025/DS-ST
Ngày 04 tháng 8 năm 2025
V/v: “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng
đất và quyền sở hữu nhà ở”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - KHÁNH HÒA, TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết Sương

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Thị Hòa

Bà Bùi Tuấn Mỹ

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoài - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Khánh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà Thái Thị Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và 04 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Khánh Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 18/2023/TLST-DS ngày 21/02/2023 về “Tranh chấp đòi lại tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2025/QĐXX-ST ngày 20/5/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 20/2025/ST-DS ngày 20/6/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 02/2025/ST-DS ngày 15/7/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1937

Địa chỉ: Tổ D, thôn A, xã D, huyện D, Khánh Hòa (nay là thôn A, xã D, tỉnh Khánh Hòa).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần M, sinh năm 1987; địa chỉ: E P, phường X, thành phố N, Khánh Hòa (nay là E P, phường N, tỉnh Khánh Hòa). Văn bản ủy quyền lập ngày 03/3/2023. Ông M có mặt và vắng mặt khi tuyên án.

- Bị đơn:

1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1974

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ H1, sinh năm 1996

3. Ông Nguyễn Minh H2, sinh năm 1997

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã D, D, Khánh Hòa (nay là thôn A, xã D, tỉnh Khánh Hòa).

Ông H2 hiện đang cai nghiện tại cơ sở cai nghiện ma túy tỉnh Khánh Hòa. Ông H2 vắng mặt, có đơn xin giải quyết và xét xử vụ án vắng mặt.

Bà H và bà H1 có mặt; bà H1 vắng mặt khi tuyên án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1958

Địa chỉ: Thôn A, xã D, huyện D, Khánh Hòa (nay là thôn A, xã D, tỉnh Khánh Hòa). Ông N1 có mặt.

2. Ông Huỳnh Xuân S, sinh năm 1990

3. Bà Cao Nguyễn Lan A, sinh năm 2000

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã D, huyện D, Khánh Hòa (nay là thôn A, xã D, tỉnh Khánh Hòa). Ông S và bà A vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1963

2. Ông Lê Văn P, sinh năm 1962

3. Bà Ngô Thị L, sinh năm 1950

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã D, huyện D, Khánh Hòa (nay là thôn A, xã D, tỉnh Khánh Hòa). Ông N2, ông P và bà L vắng mặt, đều có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 02/11/2022, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung nộp ngày 23/11/2022 và ngày 20/02/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện cho nguyên đơn ông Trần M trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất số 449, tờ bản đồ số 04 tại xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp số: 00601/QSĐĐ/DA-DK, nguyên đơn có được từ việc nhận thừa kế của cha mẹ để lại. Cụ thể, theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 27/02/1995 thể hiện thửa đất có nguồn gốc thừa kế từ ông bà lâu đời. Năm 1994, nhà nước triển khai cấp đất nông nghiệp cho người dân tại xã D theo Nghị định 64/CP. Ủy ban nhân dân huyện D cấp quyền sử dụng thửa đất này cho hộ bà Nguyễn Thị N và chồng chết vào ngày 10/02/1996. Đến ngày 25/11/2021, Ủy ban nhân dân huyện D đính chính cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N. Lúc đó hộ gia đình bà N gồm 03 nhân khẩu là bà Nguyễn Thị N, con trai Nguyễn Văn N1 và Nguyễn Hoàng N3 cũng được cấp đất ruộng để sản xuất nông nghiệp theo chủ trương này.

Đồng thời với việc cấp đất nông nghiệp thì lúc đó nhà nước cũng tiến hành đo đạc và cấp Giấy chứng nhận cho đất vườn và đất ở. Do đó, thửa đất 449 của nguyên đơn cũng được UBND huyện D đo đạc lại và cấp giấy chứng nhận cùng thời điểm và cùng trong Giấy chứng nhận đất nông nghiệp cấp cho hộ gia đình. Trong 3 thành viên hộ gia đình có ông Nguyễn H3, sinh năm 1968, chết năm 2020 là con trai thứ 2 của bà N kết hôn với bà Trần Thị H và sinh được hai con là Nguyễn Minh H2 và Nguyễn Thị Mỹ H1. Năm 2020, ông Nguyễn Hoàng M1, vợ con ông H3 là bà H và cháu H1, cháu H2 yêu cầu bà chia thửa đất 499 nhưng bà không đồng ý vì thửa đất này là tài sản riêng của bà.

Thửa đất số 449 là tài sản riêng của bà vì: Nguồn gốc thửa đất bà được nhận thừa kế từ cha mẹ ruột của bà. Bà là người trực tiếp quản lý sử dụng, chưa ký bất kỳ văn bản nào để xác định nhập thửa đất thành tài sản chung của hộ gia đình. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp GCN số: 00601/QSĐĐ/DA-DK cho “hộ gia đình” bà Nguyễn Thị N bao gồm cả thửa đất số 499, điều này không đồng nghĩa với việc ông H3, ông N1 có quyền sử dụng đối với thửa đất 449. Việc cấp giấy “Hộ gia đình” thời kỳ này chỉ thủ tục hành chính, theo chính sách

chung thời kỳ đó, tất cả thửa đất có nguồn gốc khác nhau đều được Nhà nước cấp chung trong 01 Giấy chứng nhận của “Hộ gia đình”. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Buộc bà Trần Thị H và ông Nguyễn Minh H2, bà Nguyễn Thị Mỹ H1 trả lại cho bà N phần nhà và toàn bộ diện tích đất 875,8m² tại thửa 449, tờ bản đồ số 04 thuộc xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã D, tỉnh Khánh Hòa). Tuy nhiên, nếu bị đơn đồng ý thì nguyên đơn tặng cho bị đơn một phần thửa đất có diện tích 226,3m² đất (gồm 60m² đất ở và 166,3m² đất cây lâu năm) theo mảnh trích đo địa chính số 133-2022 ngày 11/8/2022 mà nguyên đơn đã yêu cầu đo vẽ trước khi khởi kiện.

Nguyên đơn xác nhận không cho bị đơn phần đất bằng miệng như bị đơn trình bày. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích thửa đất 499 là 980m², tuy nhiên theo đo vẽ thực tế thì diện tích còn lại 875,8m², nguyên đơn đồng ý với diện tích đo vẽ theo hiện trạng, không có ý kiến gì. Diện tích đất chênh lệch do làm đường, nguyên đơn xác định không có tranh chấp đất liền kề với hộ dân nào.

Hiện nay trên phần đất tranh chấp có 01 căn nhà cấp 4, có bà Trần Thị H, bà Nguyễn Thị Mỹ H1, ông Nguyễn Minh H2 và 03 cháu nội, ngoại đang sinh sống; ngoài ra không có ai ở đây. Chồng của bà đã chết trước khi bà nhận thừa kế tài sản của cha mẹ, trước khi bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tài sản đang tranh chấp là tài sản riêng của bà, không liên quan đến ai khác.

Đối với tài sản trên đất gồm: Nhà cấp 4, mái ngói nền xi măng cửa gỗ, tường xây gạch. Sân xi măng. Giếng xây gạch thê. Nhà vệ sinh độc lập, mái đúc. Toàn bộ tài sản này là của bà.

Các tài sản khác trên đất gồm: Nhà tạm nền xi măng, vách gỗ mái ngói, hàng rào lưới B40, trụ gỗ, không có móng là do vợ chồng bà H rào. Cây trồng trên đất: bưởi, sa kê, măng cầu, lộc vùng, dừa xiêm, mít, chanh, xoài ghép, sầu riêng, ổi, bơ là của bà H; nguyên đơn đồng ý thanh toán lại giá trị cho bà H.

- Tại các bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị H trình bày:

Bà xác nhận nguồn gốc thửa đất số 449 nguyên đơn trình bày ở trên là của cha mẹ bà Nguyễn Thị N để lại cho bà N. Năm 1996, bà N cho vợ chồng bà, chỉ nói miệng không có giấy tờ. Năm 1996, vợ chồng bà có xây nhà cấp 4 và sinh sống từ đó cho đến nay. Bà N chỉ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ thực tế bà N sinh sống ở nơi khác. Năm 2020, chồng bà là ông Nguyễn Hoàng C, bà N về đòi lại đất để bán, bà và hai con là Nguyễn Minh H2 và Nguyễn Thị Mỹ H1 không đồng ý vì thửa đất này bà N đã cho vợ chồng bà từ năm 1996. Do nghĩ từ trước đến nay vợ chồng bà và các con ở trên đất không có ai tranh chấp, bà không làm giấy tờ sang tên nên thửa đất này vẫn còn đứng tên hộ bà Nguyễn Thị N.

Hiện nay, bà và các con Nguyễn Minh H2, Nguyễn Thị Mỹ H1 và các cháu nội, ngoại của bà đang sinh sống trên thửa đất tranh chấp. Trên đất có rất nhiều loại cây do bà trồng, gồm các cây: Bưởi, sa kê, măng cầu, lộc vùng, dừa xiêm, mít, chanh, xoài ghép, sầu riêng, ổi, bơ; không có tài sản gì của các con. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nếu buộc trả lại đất cho nguyên đơn thì đề

ngợi nguyên đơn thanh toán lại giá trị các tài sản trên đất cho bà, bà không có yêu cầu nào khác. Bà không đồng ý nhận diện tích đất 226,3m² (gồm 60m² đất ở và 166,3m² đất cây lâu năm) theo ý kiến của nguyên đơn, bà chỉ đồng ý khi nguyên đơn chia cho bà một nửa diện tích của thửa đất.

- Tại các bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H1 trình bày:

Bà là cháu nội của bà N, là con ruột của bà Trần Thị H và ông Nguyễn H3 (đã chết). Bà N khởi kiện yêu cầu gia đình bà trả lại nhà và đất có diện tích 875,8m² thuộc thửa số 449, tờ bản đồ số 4 thì bà không đồng ý vì bà nội cho ba mẹ bà ở từ năm 1996. Việc bà nội cho đất theo bà được biết là chỉ nói bằng miệng không có giấy tờ, vì nghĩ bà nội đã cho nên ba mẹ bà không làm giấy tờ sang tên quyền sử dụng. Căn nhà mà bà đang ở là của bà H, bà không có đóng góp gì, hiện nay có bà, bà Trần Thị H, ông Nguyễn Minh H2 cùng 03 cháu nhỏ là Nguyễn Ngọc Bảo T, Cao Nguyễn Gia H4 và Huỳnh Khả H5 đang sinh sống, không có ai khác.

Bà thống nhất ý kiến của mẹ là bà Trần Thị H, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà không có tài sản gì trên đất tranh chấp.

Tại các bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Minh H2 trình bày:

Ông là cháu của bà N, là con ruột của bà Trần Thị H và ông Nguyễn H3 (đã chết). Bà N khởi kiện yêu cầu gia đình ông trả lại nhà và đất có diện tích 875,8m² thuộc thửa 449, tờ bản đồ số 4 thì ông không đồng ý vì bà nội cho ba mẹ ông ở từ năm 1996. Hiện nay gia đình ông gồm có bà H, bà H1 đang sinh sống trên thửa đất có căn nhà cấp 4 do cha mẹ ông cất, không có tài sản gì của ông, ông đang cai nghiện tại cơ sở cai nghiện ma túy tỉnh Khánh Hòa nên ông xin giải quyết vụ án vắng mặt, ông thống nhất toàn bộ ý kiến của bà H và không khiếu nại gì về sau.

Tại các bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 449, tờ bản đồ số 4, xã D là của ông bà ngoại để lại cho mẹ ông là bà Nguyễn Thị N. Năm 1996 bà N được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, bà N có xây nhà cấp 4 trên đất. Trước đây bà N sống chung với con trai Nguyễn H3, năm 2020 ông H3 chết, bà ở với con trai Nguyễn Ngọc L1 đến nay.

Hiện nay trên thửa đất tranh chấp có bà H, ông H2 và bà H1 sinh sống. Nay bà N đã già yếu muốn lấy lại nhà đất để dưỡng già, ông thống nhất yêu cầu khởi kiện của bà N. Ông xác định nhà đất của bà N, không liên quan gì đến ông nên ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Bà Cao Nguyễn Lan A và ông Huỳnh Xuân S quá trình giải quyết vụ án không đến Tòa làm việc, không có lời khai, qua xác minh và các lời khai của đương sự thì hiện nay bà A và ông S không còn sinh sống tại nhà đất đang tranh chấp.

Người làm chứng bà Ngô Thị L vắng mặt nhưng quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Năm 1996, gia đình bà sống gần gia đình bà Nguyễn Thị N tại thôn A, xã D, huyện D. Bà biết và chứng kiến bà N là chủ sử dụng thửa đất 449 tại xã D, đất được thừa kế từ cha mẹ của bà N. Khoảng năm 1996, do nhà trên thửa đất 449 xuống cấp nên bà có thấy bà N xây lại căn nhà mới. Sau khi xây cất xong thì bà có thấy bà N cùng gia đình con trai Nguyễn Hoàng C1 đến sống ở đây.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn N2 vắng mặt nhưng quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Từ nhỏ ông đã sống gần nhà của bà N đang tranh chấp, ông biết thửa đất này của bà N được thừa kế từ cha mẹ. Năm 1996, ông chứng kiến bà N xây nhà cấp 4 trên đất. Sau khi xây xong thì ông có thấy bà N cùng gia đình con trai Nguyễn Hoàng C1 đến sống ở đây.

Người làm chứng ông Lê Văn P vắng mặt nhưng quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ông là hàng xóm sống gần nhà bà Nguyễn Thị N từ trước năm 1996 đến nay. Khi bà Ngô nhận đất thừa kế từ cha mẹ thì trên đất đã có căn nhà. Năm 1996, do nhà xuống cấp và ông Nguyễn Hoàng L2 gia đình nên bà N đứng ra cất lại căn nhà cấp 4 mà gia đình bà H hiện đang ở.

- Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Diên Khánh:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bị đơn có nơi cư trú và tài sản đang tranh chấp tại thôn A, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã D, tỉnh Khánh Hòa). Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 166 Bộ luật dân sự; Tòa án nhân dân khu vực 3 - Khánh Hòa đã thụ lý và giải quyết vụ án là theo quy định pháp luật.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho bị đơn ông Nguyễn Minh H2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Xuân S, bà Cao Nguyễn Lan A và những người làm chứng ông Nguyễn Văn N2, ông Lê Văn P, bà Ngô Thị L. Ông S, bà Lan A vắng mặt; ông H2, ông N2, ông P và bà L có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị H, ông Nguyễn Minh H2 và bà Nguyễn Thị Mỹ H1 trả lại toàn bộ diện tích đất 875,8m² tại thửa 449, tờ bản đồ số 04 xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã D, tỉnh Khánh Hòa) và căn nhà cấp 4 xây dựng trên đất.

Hội đồng xét xử xét: Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 00601/QSDD/DA-DK do UBND huyện D cấp ngày 10/02/1996 và văn bản đính chính ngày 25/11/2021 thì thửa đất số 449, tờ bản đồ số 04 được cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N. Văn bản số: 3074/UBND ngày 29/6/2023 của Ủy ban nhân dân huyện D cung cấp cùng các tài liệu kèm theo và quá trình thu thập chứng cứ cho thấy thửa đất này có nguồn gốc do cha mẹ của bà N tạo lập, sinh sống, để lại cho bà N, không có sự tham gia đóng góp của các thành viên khác trong hộ. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho “hộ” là thực hiện theo chính sách hành chính tại thời điểm đó. Do đó, có cơ sở xác định đây là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị N.

Ngoài ra, tất cả các đương sự đều xác nhận thửa đất số 449 có nguồn gốc là tài sản của cha mẹ bà N để lại cho bà N, được xác lập quyền sử dụng đất khi Nhà nước tiến hành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/CP. Bị đơn trình bày nguyên đơn cho đất bằng miệng và sửa chữa, sử dụng từ năm 1996 đến nay, tuy nhiên nguyên đơn không thừa nhận đã cho quyền sử dụng, quyền sở hữu mà chỉ cho ở vì là con cháu của mình. Bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng minh mình được cấp quyền sử dụng nhà đất nêu trên theo quy định của pháp luật, nên xét việc Nhà nước cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp số: 00601/QSDD/DA-DK ngày 10/02/1996 và nguồn gốc thửa đất đủ căn cứ xác định đây là tài sản riêng của cá nhân bà Nguyễn Thị N. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận. Về diện tích Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đo vẽ thực tế có sai lệch. Nguyên đơn yêu cầu theo diện tích thực tế nên cần chấp nhận. Các công trình, cây trồng trên đất do bị đơn xây dựng, trồng trọt nguyên đơn đồng ý thanh toán lại giá trị cho bị đơn theo giá của Hội đồng định giá nên chấp nhận.

Cụ thể giá trị nhà, đất, công trình phụ, cây trồng trên đất tại thửa số 449, tờ bản đồ số 4 theo kết quả định giá tài sản ngày 18/4/2025 của Hội đồng định giá tài sản tại thời điểm xét xử như sau:

- Phần giá trị quyền sử dụng đất: Diện tích đo vẽ thực tế 875,8m² (trong đó đất ở nông thôn 200m² x 7.850.000 đồng/m² = 1.570.000.000 đồng; đất cây lâu năm 675,8m² x 4.050.000 đồng/m² = 2.736.990.000 đồng).

- Phần giá trị căn nhà và các công trình xây dựng trên đất:

- + 01 căn nhà cấp 4, nền láng xi măng, tường xây gạch dày 100, cửa gỗ, mái ngói, diện tích xây dựng 36,4m², chất lượng còn lại 45%, có giá trị là: 70.181.011 đồng.

- + Nhà tạm: nền xi măng, vách gỗ, mái ngói, diện tích xây dựng 20m², chất lượng còn lại 45%, có giá trị 30.486.555 đồng.

- + Sân láng xi măng, có diện tích 50m², chất lượng còn lại 40%, có giá trị 6.490.820 đồng.

+ Giếng xây gạch thẻ, đường kính 1,1m, sâu 5m, chất lượng còn lại 45%, có giá trị 16.596.207 đồng.

+ Nhà vệ sinh độc lập, mái đúc bê tông, tường xây gạch, nền lát men có diện tích 3,6m², chất lượng còn lại 60%, có giá trị 13.582.181 đồng.

+ Hàng rào lưới B40, trụ gỗ, không có móng, cao 1,5m, dài 19m, chất lượng còn lại 50%, có giá trị 4.419.153 đồng.

- Cây trồng trên đất có tổng giá trị: 19.128.000 đồng, gồm: Cây bưởi: 04 cây loại C, giá 566.000 đồng/cây x 4 cây = 2.264.000 đồng; 01 cây loại B, giá 708.000 đồng. Cây sakê: 01 cây loại C, giá 408.000 đồng. Cây măng cầu: 02 cây loại C, giá 496.000 đồng/cây x 2 cây = 992.000 đồng. Cây lộc vừng: 01 cây loại A, giá 277.000đồng. Cây dừa xiêm: 04 cây loại C, giá 1.059.000đồng/cây x 4 cây = 4.236.000 đồng; 03 cây loại B, giá 1.324.000 đồng/cây x 3 cây = 3.972.000 đồng. Cây mít: 01 cây loại 02 - 03 năm tuổi, giá 317.000 đồng. Cây xoài ghép: 05 cây từ 03-04 năm, giá 438.000 đồng/cây x 5 cây = 2.190.000 đồng; 01 cây loại C, giá 1.500.000 đồng. Cây sầu riêng: 01 cây từ 02-03 năm, giá 756.000đồng. Cây ổi: 01 cây loại C, giá 189.000đồng. Cây bơ: 01 cây loại C, giá 854.000 đồng. Cây chanh: 01 cây loại C, giá 465.000 đồng.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời với nội dung: Yêu cầu bị đơn không được xây dựng trên thửa đất 449, là đối tượng đang tranh chấp. Tuy nhiên, sau đó nguyên đơn đã rút đơn yêu cầu, do đó Hội đồng xét xử không xem xét nội dung này.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: 10.900.000 đồng (Mười triệu chín trăm nghìn đồng) nguyên đơn đã nộp tạm ứng. Theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn phải chịu nên các bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền này, cụ thể bà Trần Thị H, bà Nguyễn Thị Mỹ H1, ông Nguyễn Minh H2, mỗi người phải trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 3.633.333 đồng.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn bà Trần Thị H, ông Nguyễn Minh H2 và bà Nguyễn Thị Mỹ H1 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán có giá trị gồm: Nhà tạm, hàng rào, cây trồng trên đất cho bà Trần Thị H là: 54.033.708 đồng x 5% = 2.701.685 đồng. Nguyên đơn thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, miễn tiền án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 158, Điều 161, Điều 164, Điều 166, Điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 71, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228; Điều 229, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về tranh chấp “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở”. Buộc bà Trần Thị H, ông Nguyễn Minh H2 và bà Nguyễn Thị Mỹ H1 trả lại cho bà Nguyễn Thị N toàn bộ diện tích đất 875,8m² tại thửa đất số 449, tờ bản đồ số 04, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã D, tỉnh Khánh Hòa).

- Bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng thửa đất số 449, tờ bản đồ số 04, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã D, tỉnh Khánh Hòa) có diện tích 875,8m² (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Bà Nguyễn Thị N được quyền sở hữu và sử dụng toàn bộ công trình, cây trồng trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4, nền xi măng, tường xây gạch dày 100, cửa gỗ, mái ngói, diện tích xây dựng 36,4m². Nhà tạm: nền xi măng, vách gỗ, mái ngói, diện tích xây dựng 20m². Sân lát xi măng, có diện tích 50m². Giếng xây gạch thẻ, đường kính 1,1m, sâu 5m. Nhà vệ sinh độc lập, mái đúc bê tông, tường xây gạch, nền lát men có diện tích 3,6m². Hàng rào lưới B40, trụ gỗ, không có móng cao 1,5m, dài 19m (có sơ đồ bản vẽ kèm theo). Cây trồng trên đất gồm: 05 cây bưởi, 01 cây sakê, 02 cây măng cầu, 01 cây lộc vùng, 07 cây dừa xiêm, 01 cây mít, 06 cây xoài ghép, 01 cây sầu riêng, 01 cây ổi, 01 cây bơ, 01 cây chanh.

- Bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị H giá trị nhà tạm, hàng rào và các cây trồng trên đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 18/4/2025 là 54.033.708 đồng (Năm mươi bốn triệu không trăm ba mươi ba nghìn bảy trăm không tám đồng).

Bà Nguyễn Thị N4 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích đất sử dụng theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định, định giá tài sản: Bà Trần Thị H, ông Nguyễn Minh H2 và bà Nguyễn Thị Mỹ H1, mỗi người phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N 3.633.333 đồng (Ba triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

3. Về án phí: Bà Trần Thị H, ông Nguyễn Minh H2 và bà Nguyễn Thị Mỹ H1 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị N được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Quy định: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự; người phải thi hành án dân

sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi Tòa tuyên án không có lý do có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND khu vực 3 - Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

(Đã ký)

Trần Thị Tuyết S1