

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 236/2025/DS-PT

Ngày: 18 - 12 - 2025

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hằng.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Anh Trang
Bà Trần Thị Diệu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thanh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2025, tại Phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 196/2025/TLPT- DS ngày 16 tháng 10 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 239/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị M, sinh năm 1955 (có mặt).

Địa chỉ: 37/14 Trần Cao V, khu phố 4, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa.

- Bị đơn: Ông Cadá N, sinh năm 1986 và bà Chamaléa Thị Q, sinh năm 1990. (Ông N, bà Q vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã Bác Ái Đ, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Chamaléa Minh L, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã Bác Ái Đ, tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/8/2023 và trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị M trình bày:

Trong thời gian công tác tại huyện Bắc Ái bà đã mua thửa đất số 102, tờ bản đồ khu B, diện tích 260m² ở Trung tâm huyện Bắc Ái, thửa đất đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 479636 ngày 03/11/2005 và có vị trí tứ cận: Đông giáp đất ông Trần Xuân T; Tây giáp đất ông Phạm S; Nam giáp đất ông Cadá N; Bắc giáp đường nhựa Trung tâm huyện Bắc Ái. Sau khi được giao đất bà đã trồng trụ bê tông làm ranh giới đất, đến tháng 4/2020 phát hiện ông Cadá N xây dựng nhà lấn sang thửa đất, bà đã làm đơn đến Ủy ban nhân dân xã Phước Đại giải quyết,

Tại biên bản làm việc ngày 03/7/2020 và biên bản ngày 21/4/2022 của Ủy ban nhân dân xã Phước Đại, ông N thừa nhận quá trình xây nhà không xác định được vị trí thửa đất cha mẹ vợ để lại nên đã xây dựng nhà lấn sang thửa đất của bà M và đồng ý tháo dỡ công trình xây dựng để trả lại đất cho bà M, do ông N không thực hiện cam kết nên bà M làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết. Căn cứ vào kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh Bắc Ái ngày 18/3/2024, bà yêu cầu ông N và bà Q phải trả lại cho bà 69,2m² đất đã lấn chiếm như hiện trạng ban đầu.

Mặc dù vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm, nhưng biên bản lấy lời khai của bị đơn ông Cadá N và bà Chamaléa Thị Q trình bày như sau:

Ông Cao Thanh P và bà Chamaléa Thị N (là cha mẹ ruột của bà Chamaléa Thị Q), trước đây ông Pinăng X, bà Pinăng Thị B đã tặng cho hai người thửa đất diện tích khoảng 1000m² vào năm nào thì vợ chồng ông bà không nhớ, thửa đất này đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 884020 ngày 18/6/1997, trước khi mất ông P và bà N đã tặng lại cho vợ chồng ông bà làm nhà ở. Sau khi nhà nước quy hoạch đất ở khu vực Trung tâm để bán cho cán bộ công tác huyện Bắc Ái thì vợ chồng ông không biết, đến nay bà M khởi kiện yêu cầu trả lại diện tích đất ông đã xây dựng nhà 69,2m², vợ chồng ông bà không đồng ý, đề nghị Tòa án căn cứ theo pháp luật giải quyết.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Chamaléa Minh L trình bày:

Năm 1997 gia đình ông được Ủy ban nhân dân huyện Ninh Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 6474 ngày 18/6/1997 gồm 03 thửa đất, diện tích 10.000m² ở khu vực thôn T, xã Phước Đại, huyện Bắc Ái, đến năm 2000 ông cắt đất tặng cho ông Cao Thanh P và Chamaléa Thị N khoảng 1000m² để làm nhà ở, sau này ông P và bà N tặng cho vợ chồng ông Ca đá N, bà Chamaléa Thị Q hiện nay là thửa đất ông N làm nhà ở. Trong quá trình Ủy ban nhân dân huyện quy hoạch khu dân cư không thu hồi đất của ông, ông Cao Thanh P, bà Chamaléa Thị N, ông Cadá N và bà Chamaléa Thị Q, nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị M, Ủy ban nhân dân huyện Bắc Ái đã cấp chồng một phần thửa đất của bà Trần Thị M lên thửa đất của ông N và bà Q với diện tích

khoảng 70m², đề nghị Tòa án xem xét giải quyết buộc bà Trần Thị M phải giao trả lại diện tích đất trên cho ông Nh và bà Q.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 12/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Khánh Hòa quyết định:

Căn cứ: Điều 163, Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 97 Luật Đất đai năm 2013 (nay là Điều 134 Luật Đất đai năm 2024), Điều 166 Luật Đất đai năm 2013 (nay là Điều 26 Luật Đất đai năm 2024); Khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Minh.

Buộc ông Cadá N và bà Chamaléa Thị Q phải giao trả lại cho bà Trần Thị M, diện tích 69,2m² đất đã lấn chiếm như hiện trạng ban đầu tại các điểm A, F, H, I theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh Bắc Ái ngày 18/3/2024 (Có sơ đồ kèm theo).

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

Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm như sau “Buộc ông Cadá N và bà Chamaléa Thị Q phải giao trả lại cho bà Trần Thị M diện tích 69,2m² theo giá trị bằng tiền tại thời điểm giá đất theo quy định pháp luật”.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hoà phát biểu quan điểm luận tội và tranh luận:*

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung kháng cáo: Đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 12/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Khánh Hòa

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Căn cứ vào đơn khởi kiện, tài liệu, chứng cứ, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” và vụ án thuộc thẩm quyền, phạm vi giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Khánh Hòa là đúng quy định theo khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của ông Cadá N và bà Chamaléa Thị Q nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung đơn kháng cáo của bị đơn ông Cadá N và bà Chamaléa Thị Q, xét thấy:

Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm đã quyết định: Buộc ông Cadá N và bà Chamaléa Thị Q phải giao trả lại cho bà Trần Thị M diện tích 69,2m² đất đã lấn chiếm tại các điểm A, F, H, I theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh Bắc Ái ngày 18/3/2024.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định và định giá tài sản trên phần diện tích đất 69,2m² có 46,2m² là nhà ở, 18,8m² là sân có mái che, 4,2m² là sân không có mái che, một số cây trồng do bị đơn quản lý nhưng cấp sơ thẩm không tuyên buộc bị đơn phải tháo dỡ, di dời các công trình, cây trồng ra khỏi đất của nguyên đơn là có thiếu sót, không đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn, không thể thi hành án được nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần hủy bản án dân sự sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 7 – Khánh Hòa thụ lý giải quyết lại.

Do bản án bị hủy nên các yêu cầu kháng cáo của bị đơn chưa được xem xét giải quyết.

[4] Về án phí: Ông Cadá N và bà Chamaléa Thị Q được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Bà Trần Thị M thuộc đối tượng người cao tuổi nên khi giải quyết lại xem xét miễn tạm ứng án phí, án phí cho bà Trần Thị M.

Số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng của bà Trần Thị M theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001901 ngày 12/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bắc Ái (nay là Phòng thi hành án khu vực 7 – Khánh Hòa) sẽ được cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

*** Tuyên xử:**

- Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 12/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Khánh Hòa và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 7 – Khánh Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông Cadá N và bà Chamaléa Thị Q.

- Số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng của bà Trần Thị M theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001901 ngày 12/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bắc Ái (nay là Phòng thi hành án khu vực 7 – Khánh Hòa) sẽ được cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hàng Lâm Viên Trần Thị Dịu

Trần Thị Thu Hằng

Nơi nhận:

- Vụ GDKT – Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân khu vực 2 – Khánh Hòa;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Thị Thu Hằng

