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

Bản án số: 84/2025/DS-ST
Ngày: 03/12/2025
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hạng
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Minh Hùng
Ông Trần Văn Lý

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Phạm Thị Như Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa***: Ông Bùi Hồng Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2025/TLST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2025 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2025, quyết định hoãn phiên tòa số 91/2025/QĐ-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 38/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2025, thông báo ngày xét xử số 48/TB-DS ngày 31/10/2015 và thông báo dời ngày xét xử vụ án số 46/TB-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Ngọc H**, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Tấn H1 – Luật sư, văn phòng luật sư Phan Tấn H1; địa chỉ: A C, phường N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà **Lê Thị S**, sinh năm 1951 *(chết ngày 06/12/2024 theo trích lục khai tử số 59/2024/TLKT ngày 17/12/2024).*

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị S gồm các bà:

- Trần Thị Q, sinh năm 1983. Địa chỉ: I H, phường N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt

- Trần Thu T, sinh năm 1988 và Trần Thị Ngọc H2, sinh năm 1990. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa. (Bà T vắng mặt, bà H2 có mặt).

2. Bà **Trần Thị Ngọc H2**, sinh năm 1990. Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Các ông, bà Đồng Nguyên K, sinh năm 1992; Trần Thị Thu T, sinh năm 1988; Trần Không N, sinh năm 1951; Đặng Thị B, sinh năm 1954; Nguyễn Thị L,

sinh năm 1962. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa. (Ông K, bà T, bà L vắng mặt; ông N, bà B có mặt).

2. Trần Thị Q, sinh năm 1983. Địa chỉ: I H, phường N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt

3. Cháu Trần Thu T1, sinh năm 2009. Đại diện hợp pháp của cháu T1 là bà Trần Thị Thu T. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt

4. Các cháu Trần Tùng D, sinh năm 2014, Trần Minh Q1, sinh năm 2016, Đồng Nhật L1, sinh năm 2020. Đại diện hợp pháp của các cháu D, Q1, L1 là bà Trần Thị Ngọc H2. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa. (Bà H2 có mặt).

5. Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thị xã N là* Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đ, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt

6. Ủy ban nhân dân phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân phường N là* Ủy ban nhân dân phường Đ, tỉnh Khánh Hòa. Có đề nghị xét xử vắng mặt.

7. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K *(nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K)*. Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thái S1 - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ2 và ông Nguyễn Cảnh T2 – Nhân viên Chi nhánh Văn phòng Đ2. (Văn bản ủy quyền số 1893/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 11/8/2025). Vắng mặt

8. Chi nhánh văn phòng Đ2. Địa chỉ: A đường T, phường N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Lê Văn Â; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt

2. Ông Nguyễn Xuân N1; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 23/11/2020; bản tự khai ngày 06/01/2021, văn bản trình bày ý kiến ngày 30/01/2025 và ngày 19/8/2025; các biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H trình bày:

Thửa đất 271, tờ bản đồ số 06 bản đồ địa chính phường N với diện tích 2115 m^2 tọa lạc tại tổ dân phố T, phường N, thị xã N có nguồn gốc do cha mẹ nguyên đơn là ông Trần Không N, bà Đặng Thị B tặng cho bà theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 02/4/2019 tại Văn phòng C2. Sau khi được tặng cho bà đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 22/4/2019.

Đất có nguồn gốc là của ông bà cha mẹ trong họ tộc ông Trần Không N, sau khi chết để lại và được Hội đồng gia tộc phân chia theo biên bản ngày 13/8/1993 có chiều ngang là 27,90 m; dài khoảng 75 m. Do đó, sau thời gian bà được cấp sở hữu nhà đất trên, bà tiến hành lập thủ tục đo đạc lại diện tích đất mục đích là để tách phần diện tích mà trước đây cha bà (ông N) đã hứa cho ông Trần N2 nhưng bà Lê Thị S (vợ ông N2) và bà Trần Thị Ngọc H2 (con ông N2), cản trở không hợp tác và đã có

hành vi lấn chiếm khoảng 520,2 m^2 đất ngoài diện tích đất mà cha bà đã cho trước đó là 125 m^2 (ngang 5 m x dài 25 m).

Hội đồng gia tộc cho đất cho ông N và bà L 02 phần như nhau, bà L không có quyền ý kiến đối với phần đất ông N được cho. Đất được hội đồng gia tộc cho để sinh sống chứ không có đề cập đến việc làm nhà từ đường như bà L đã trình bày.

Nguyên đơn không hề biết việc nguồn gốc đất bị kê khai sai, đây là sự nhầm lẫn của bên địa chính. Bà cho rằng hành vi lấn chiếm 520,2 m^2 thuộc thửa đất 271, tờ bản đồ số 6, phường N (nay là phường Đ), tỉnh Khánh Hòa và đồng thời cản trở không hợp tác để tách phần đất mà trước đó ông N đã cho ông N2 cất nhà ở là việc làm đã xâm phạm đến quyền, lợi ích của gia đình bà.

Do vậy, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ; kết quả đo vẽ hiện trạng phần đất tranh chấp của Công ty cổ phần T8 và T lập ngày 06/11/2025, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn là bà Lê Thị S (bà S đã chết năm 2024 thì người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà S) và bà Trần Thị Ngọc H2 phải giao trả lại số diện tích đất lấn chiếm trái phép là 520,2 m^2 thuộc thửa đất 271, tờ bản đồ số 6, phường N, thị xã N (nay là phường Đ) và phải hợp tác tạo điều kiện để bà được lập thủ tục tách thửa đối với diện tích quyền sử dụng đất mà bà được sở hữu quản lý sử dụng. Đối với diện tích đất bị đơn đã sử dụng để xây dựng nhà ở trên đất mà cha nguyên đơn ông Trần Không N đã tự nguyện cho bị đơn 125 m^2 thì bị đơn được tiếp tục quản lý, sử dụng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 645,2 m^2 thuộc một phần thửa đất 271 đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Không N, bà Đặng Thị B và sau này cấp đổi cho nguyên đơn do nhận tặng cho thì nguyên đơn không đồng ý vì không có căn cứ.

- Tại bản tự khai ngày 04/3/2021, các biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị Ngọc H2 trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 645,2 m^2 thuộc thửa đất 271, tờ bản đồ số 06 bản đồ địa chính phường Ninh Diêm gia đình bị đơn đang quản lý, sử dụng là do họ hàng gia tộc của cha bị đơn là ông Trần N2, mất năm 2016 cho ở. Việc cho này có bà con trong gia tộc là bà Nguyễn Thị L, ông Võ Văn T3 làm chứng. Năm 1998, cha mẹ bà là ông Trần N2 và bà Lê Thị S xây dựng nhà cấp 4 diện tích 65,3 m^2 trên đất để ở và đào giếng nước sau nhà để sử dụng, làm hàng rào thép gai và trồng các cây cóc, cây dâu rừng làm ranh giới thửa đất cũng dưới sự chứng kiến của ông Trần Không N, vợ của ông cùng với các cô chú trong dòng họ, bà con lối xóm. Gia đình bị đơn quản lý, sử dụng nhà đất ổn định và đã được cấp hộ khẩu từ đó cho đến nay không ai tranh chấp. Đến năm 2016 cha bị đơn ông Trần N2 chết các bên vẫn không tranh chấp gì. Cho đến năm 2019 thì chú là ông Trần Không N có yêu cầu bà S và bà phải trả lại đất cho chú vì lý do cha bà đã lấn chiếm đất và ông N thông báo đất này ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Không N và bà Đặng Thị B. Vì vậy, bà đã làm đơn gởi Ủy ban nhân dân xã N đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, tại Ủy ban nhân dân xã B2 mới biết đất này đã chuyển sang tên cho bà Trần Thị Ngọc H.

Nhà và đất tranh chấp đã được bị đơn làm giấy xác nhận nguồn gốc đất và nhà ở, được Tổ trưởng tổ dân phố T, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa ký xác nhận, cùng sự làm chứng của người thân và bà con lối xóm vì vậy phần diện tích đất nêu

trên thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bị đơn.

Ông Trần Không N là chú ruột của bà (cha ruột của bà Trần Thị Ngọc H), theo Biên bản họp hội đồng gia tộc vào ngày 26/6/1993 về việc phân chia đất, hội đồng gia tộc đã thống nhất chia cho ông N một phần đất, cho phép ông N chỉ được ở, không được sang nhượng cho bất kỳ người nào khác vì đây là đất từ đường, dành cho việc thờ cúng sau này. Tuy nhiên vào năm 2012, vợ chồng ông N đã tự ý đi đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần đất được chia, ông đã khai báo gian dối nguồn gốc đất là do hai vợ chồng ông khai hoang xây dựng nhà ở vào năm 1980, sử dụng ổn định liên tục từ đó đến nay. Vào ngày 03/4/2012, ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên của cả hai vợ chồng và trong Giấy chứng nhận này có bao luôn phần diện tích đất và nhà của gia đình bà. Mặt khác, trong quá trình tranh chấp về diện tích đất này, ông N đã sang tên, tặng cho mảnh đất này cho bà Trần Thị Ngọc H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Thị Ngọc H được cấp vào ngày 22/4/2019. Như vậy, việc sang tên tặng cho đất cho con gái của ông N là hành vi trái pháp luật, vi phạm quy định về Luật Đất đai 2013. Việc kê khai sai nguồn gốc đất và kê khai luôn cả phần đất 645,2 m^2 mà gia đình bà đang thực tế quản lý sử dụng của vợ chồng ông N, bà B đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Bà đồng ý với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo vẽ hiện trạng phần đất tranh chấp của Công ty cổ phần T8 và T lập ngày 06/11/2025 và đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết các vấn đề sau:

Công nhận quyền sử dụng 645,2 m^2 đất thuộc thửa đất số 271, tờ bản đồ số 6 tại tổ dân phố T, phường N, thị xã N (nay là phường Đ), tỉnh Khánh Hòa cho bà và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị S.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 661906, số vào sổ cấp GCN: CH00550 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp cho ông Trần Không N và bà Đặng Thị B ngày 03/4/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR628667 vào sổ cấp GCN: CS01476 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 22/4/2019 cho bà Trần Thị Ngọc H.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:

Nguyên ông bà ngoại của bà tên Nguyễn D1 và Lê Thị L2. Từ trước năm 1975 ông bà ngoại bà đã khai hoang 03 thửa đất không rõ diện tích tọa lạc tại tổ dân phố T, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Trước khi bệnh già mất, bà ngoại bà đã chia đều cho 03 người con gái, mỗi người 01 thửa. Ba người con gái gồm: Nguyễn Thị N3, Nguyễn Thị Đ và Nguyễn Thị C. Riêng thửa đất của bà Nguyễn Thị C là mẹ bà có chiều ngang khoảng 55,80m, diện tích khoảng gần 4000m^2 với tứ cận: Đông giáp đất nhà ông L3, Tây giáp nhà bà Đ1. Nam giáp đất ông C1, Bắc giáp đất đường đi ra sông. Khi còn sống mẹ bà đã cho bà sở hữu lô đất nói trên. Bà đã bàn bạc thống nhất với mẹ là cho dì N3 (mẹ của ông Trần Không N và Trần N2) một lô đất để ở vì thửa đất của dì N3 đã bán nhưng sau này ông Trần Không N vượt biên về, gia cảnh khó khăn, bà N3 lại tiếp tục bán miếng đất mà mẹ bà đã cho.

Năm 1993, bà tiếp tục xin mẹ mời anh em họ tộc họp bàn thống nhất cắt chiều ngang đất thuộc quyền sở hữu của mẹ 27,90m làm đất từ đường thờ cúng ông bà đồng thời lập biên bản giao cho ông Trần K1 Nhớ để ở, không được sang nhượng cho bất cứ ai.

Đến năm 2011, ông Trần Không N đã tự ý đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khai man đất ông tự khai hoang năm 1980 trong khi đây là đất khai hoang của bà ngoại bà từ trước năm 1975 và đã cho mẹ bà. Bên cạnh đó ông N còn dựng bảng bán đất mà không được sự đồng ý của bà. Ông N đã làm trái với nội dung của biên bản hội đồng gia tộc. Phần đất mà cháu Trần Thị Ngọc H2 ở hiện nay là đất của cha cháu là Trần N2 và mẹ Lê Thị S được nhận cho từ năm 1993, cùng thời gian ông N được gia tộc cho ở từ đường. Sau một thời gian ông N2 xây dựng nhà ở và rào dậu đầy đủ từ đó đến nay.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Không N và bà Đặng Thị B thống nhất trình bày:

Nguyên là năm 1993 ông N được Hội đồng gia tộc phân chia cho lô đất có diện tích chiều ngang là 27,90 m^2 tọa lạc tại thôn T, N, N (nay là phường Đ), tỉnh Khánh Hòa. Đất có tứ cận: Phía đông giáp đất hộ bà B1, bà T4, ông L4; phía tây giáp đất hộ bà Đ1, đất tập thể; phía nam giáp đất ông T5, ông C1; phía bắc giáp đất ông L5, bà T6.

Đến năm 1998, ông Trần N2 đi tha phương và đưa vợ con quay trở về. Lúc này chưa có chỗ ở nên ông N trao đổi với ông N2 rằng trước đây gia tộc có phân chia cho ông một số diện tích đất, giờ ông N cho lại ông N2 một diện tích ngang 5 m dài 25 m để ông N2 cất nhà ở cho gia đình, ông N2 đồng ý và ông đã chỉ phần đất trên cho ông N2 để cất nhà. Ông N2 đã xây nhà cấp 4, đào giếng và trồng các cây dâu, cóc rừng làm hàng rào, rào dậu phần đất lại. Đến khoảng năm 2010 - 2011, ông phát hiện ông N2 tự ý nới rộng hơn phần đất mà ông đã cho, ông N lên tiếng nói và đôi bên có lời qua tiếng lại với nhau.

Đến năm 2012, ông đi kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do không biết làm thủ tục nên ông có nhờ cán bộ địa chính của Ủy ban nhân dân xã làm hộ. Đến ngày 03/4/2012 thì được Ủy ban nhân dân thị xã N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00550 đối với thửa đất 271, tờ bản đồ số 6, diện tích là 2115 m^2. Đến đầu năm 2019 vợ chồng ông bà do tuổi già, sức khỏe lúc này không được tốt nên không tiếp tục quản lý sử dụng đối với quyền sử dụng đất trên nữa. Mặt khác lúc này con gái của ông bà là Trần Thị Ngọc H đã lớn và lấy chồng nên ông bà đã tặng cho bà Trần Thị Ngọc H để con gái tiếp tục quản lý sử dụng đối với quyền sử dụng thửa đất trên. Theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 16831 ngày 02/4/ 2019 tại văn phòng C2. Ông N và bà B thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn, đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Không N trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 271, tờ bản đồ 6, bản đồ địa chính phường N là của Hội đồng gia tộc cho ông Trần K1 Nhớ theo biên bản họp lập năm 1993. Do gia đình ông Trần N2 không có nơi ở nên ông N đã cho ông N2 một phần diện tích đất là 125 m^2 (ngang 5m, dài 25 m), việc cho đất chỉ bằng miệng, không lập giấy tờ gì. Năm 1998 ông N2 xây nhà, đào giếng và trồng cây cóc, cây dâu rừng làm ranh không đúng phần diện tích đất mà ông N cho. Tuy nhiên, do ông N2 là anh trai ruột và rất nóng tính nên không thể trao đổi được, gặp nhau chỉ gây sự, có lần đánh nhau; Vả lại, ông N tin tưởng rằng ông đang giữ giấy tờ nguồn gốc đất nên ông không gởi đơn

tranh chấp đất cũng như không nhờ địa phương hòa giải, can thiệp vì trước sau cũng là đất của ông.

Năm 2011 ông N nhờ cán bộ địa chính xã am hiểu pháp luật kê khai nguồn gốc đất để ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nội dung tại tờ kê khai về nguồn gốc đất có ghi vợ chồng ông là Trần Không N và Đặng Thị B khai hoang trước năm 1980 là không đúng. Mặt khác, ông nghĩ rằng kê khai luôn phần đất cho ông N2 đến khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm tách thửa cho ông N2 cũng không sao nên diện tích đất mà ông và bà B được cấp là 2115 m^2 (bao gồm cả 125 m^2 đất mà ông đã cho ông N2 năm 1998 để xây nhà ở). Do tuổi cao sức yếu, sau khi được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2012 vợ chồng ông bà đã tặng cho là con gái là Trần Thị Ngọc H toàn bộ phần đất thuộc thửa 271 nêu trên. Sau đó, bà H tiến hành thủ tục đo vẽ tách thửa đất cho phía bị đơn thì phát hiện bị đơn đã lấn chiếm thêm 520,2 m^2 đất nhưng nguyên đơn cũng chỉ khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại 500 m^2 đất mà thôi. Ngoài ra, sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và tiến hành đo vẽ lại diện tích đất thì mặc dù trước đây ông N có cho ông N2 chỉ 125 m^2 đất (ngang 5 m, dài 25 m) nhưng để đảm bảo đủ điều kiện tách thửa và vẫn ổn định cuộc sống cho bị đơn khi trả lại đất cho nguyên đơn nên tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý cho thêm bị đơn một phần diện tích đất để đủ diện tích 200 m^2 đất và xác định chỉ yêu cầu phía bị đơn trả lại 445,2 m^2 đất thuộc thửa đất 271. Tài sản trên đất kể cả cây trồng nếu Tòa án công nhận cho bên nào thì bên đó được quyền sở hữu, không tranh chấp.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn nguyên đơn không đồng ý, vì hoàn toàn không có cơ sở.

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn bà Lê Thị S là bà Trần Thị Q và bà Trần Thị Ngọc H2 thống nhất trình bày:

Cha mẹ bà là ông Trần N2 (chết năm 2016) và mẹ là Lê Thị S (chết năm 2024) có 03 người con là Trần Thị Q; Trần Thị Thu T và Trần Thị Ngọc H2. Gia đình bà đã sinh sống ổn định trên đất từ năm 1998 cho đến nay; việc xây nhà, đào giếng, trồng cây lâu năm để làm ranh giới với phần đất của ông Trần Không N (là chú ruột) và ông Trần N2 (là cha bị đơn) đều có sự chứng kiến của cô dì chú bác trong tộc họ và bà con láng giềng xung quanh. Năm 2016 cha bị đơn chết, thì chú Trần Không N có yêu cầu bà Lê Thị S (chết năm 2024) và các bị đơn ra khỏi nhà trả lại đất cho chú. Gia đình bị đơn không đồng ý vì đất này theo bị đơn suy nghĩ là của họ tộc cho cha bị đơn (không có giấy tờ gì) nhưng việc gia đình bị đơn sinh sống trên mảnh đất đều được mọi người đồng ý, có ranh giới rõ ràng. Đến năm 2019, thì chú Trần K1 Nhớ có gọi bị đơn ký giấy tờ để tách thửa đất nhưng không phải là toàn bộ diện tích đất 645,2 m^2 mà gia đình bị đơn thực tế quản lý sử dụng, đồng thời bị đơn biết được chú đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận bao luôn cả diện tích nêu trên nên bị đơn không đồng ý. Do đó, bị đơn gởi đơn tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân xã N; tại buổi hòa giải bị đơn mới biết ông Trần Không N đã tặng cho bà Trần Thị Ngọc H (là con gái ông N) thửa đất 271 này và kết quả hòa giải không thành. Nay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại 445,2 m^2 đất thuộc thửa đất 271, bị đơn không đồng ý và yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận quyền sử dụng 645,2 m^2 đất thuộc một phần của thửa đất số 271 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 661906, số vào sổ cấp GCN: CH00550 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp cho ông Trần Không N và bà Đặng Thị B ngày 03/4/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

CR628667 vào sổ cấp GCN: CS01476 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 22/4/2019 cho bà Trần Thị Ngọc H. Đối với tài sản là nhà cấp 4; giếng nước và cây trồng trên đất sẽ thuộc về bên nào có quyền sử dụng đất, không tranh chấp.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Thửa đất 271 có diện tích 2115m^2 có nguồn gốc là của họ tộc cho ông Trần Không N vào năm 1993. Năm 1998, gia đình bị đơn khó khăn về chỗ ở nên ông N có để ông Trần N2 (cha của bị đơn) xây nhà ở trên phần đất thuộc thửa 271. Tuy nhiên, ông N là người đứng tên trên sổ mục kê đất, bản đồ địa chính và kê khai cấp giấy chứng nhận đất vào năm 2012. Quá trình ở tại thửa đất ông N có yêu cầu ông Trần N2 không được lấn sang phần đất của ông N nhưng ông N2 không đồng ý. Đến năm 2019, ông Trần Không N, bà Đặng Thị B tặng cho nguyên đơn và nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 628667 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp vào ngày 22/4/2019 cho bà Trần Thị Ngọc H. Bị đơn cho rằng toàn bộ diện tích đất là 645,2 m^2 là do dòng họ cho bị đơn nhưng không có tài liệu chứng minh. Nay nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại 445,2 m^2; phần đất nguyên đơn cho là 125 m^2 và tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện cho thêm một phần đất để đủ diện tích 200 m^2; phần đất còn lại buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu:* Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục tố tụng. Về nội dung: Có cơ sở xác định ông Trần Không N thể hiện ý chí cho gia đình bị đơn toàn bộ diện tích 645,2 m^2, sau khi nhận đất bị đơn đã xây nhà, đào giếng, trồng các cây làm hàng rào ranh giới phần đất được cho từ năm 1998. Bên cho đất biết nhưng không có ý kiến phản đối trong một thời gian dài từ năm 1998 đến năm 2019 là 26 năm. Đồng thời bị đơn đã sinh sống ổn định; việc nguyên đơn cho rằng chỉ cho bị đơn 125 m^2 nhưng không có tài liệu chứng minh, cũng không xác định được ranh giới đất nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H về việc yêu cầu bị đơn trả lại 445, 2m^2 đất thuộc thửa đất số 271 tờ bản đồ số 06 tại tổ dân phố T, xã N, thị xã N, (nay là phường Đ), Khánh Hòa; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Ngọc H2: Công nhận cho bà Trần Thị Q, Trần Thị Thu T và Trần Thị Ngọc H2 được tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích đất có diện tích 645,2 m^2 thuộc một phần thửa đất số 271 trên đất có 01 căn nhà cấp 4, mái che, sân xi măng, giếng nước và cây trồng. Các bà được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BE661906, số vào sổ CH00550 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp cho ông Trần Không N, bà Đặng Thị B ngày 03/4/2012 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR628667, số vào sổ CS01476 ngày 22/4/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho bà Trần Thị Ngọc H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghe ý kiến trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ý kiến của Kiểm sát viên và xem xét các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân phường N là Ủy ban nhân dân phường Đ có đề nghị xét xử vắng mặt. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Lê Thị S là bà Trần Thị Thu T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án, người làm chứng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 227; Điều 228 và Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử theo thủ tục chung.

[2] *Về thẩm quyền xét xử và xác định quan hệ pháp luật:*

Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là tranh chấp về việc xác định ai là người có quyền sử dụng phần diện tích 645,2 m^2 đất trong tổng diện tích 2115 m^2 đất thuộc thửa đất 271 tờ bản đồ 6 bản đồ địa chính phường N tọa lạc tại tổ dân phố T, phường N, thị xã N (nay là phường Đ), tỉnh Khánh Hòa.

Vụ án trong giai đoạn đầu được Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Khánh Hòa) thụ lý, giải quyết. Trong quá trình giải quyết, do bị đơn có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã N và Sở T (nay là Sở N) tỉnh Khánh Hòa đã cấp cho nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là quyết định cá biệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên cùng phạm vi địa giới hành chính của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Vì vậy, căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 32 Luật tố tụng hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể: theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích 500 m^2 đất thuộc thửa đất số 271, tờ bản đồ số 06 diện tích 2115 m^2 tọa lạc tổ dân phố T, phường N, thị xã N (nay là phường Đ), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR628667, số vào sổ cấp GCN: CS01476 ngày 22/4/2019 cho bà Trần Thị Ngọc H. Tuy nhiên, sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và theo trích đo địa chính thửa đất do Công ty cổ phần T8 và T lập ngày 06/11/2025 nguyên đơn xác định phần diện tích đất bị lấn chiếm là 445,2m^2 do đó, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả lại phần diện tích đất 445,2 m^2. Xét thấy việc nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại 445,2 m^2 đất thuộc một phần thửa đất 271, tờ bản đồ 06 bản đồ địa chính phường N và yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận quyền sử dụng là 645,2 m^2 đất cho bị đơn:*

Tại phiên tòa, nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Không N cho rằng: chỉ cho ông Trần N2 (cha bị đơn) diện tích đất 125 m^2 (ngang 5m, dài 25 m) để gia đình bị đơn xây nhà ở từ năm 1998, việc cho đất không lập giấy tờ. Quá trình sử dụng đất bị đơn đã xây nhà cấp 4, đào giếng nước, trồng cây không những không đúng vị trí phần đất mà ông N đã cho mà còn lấn chiếm thêm đất. Bị đơn không đồng ý và cho rằng thực tế năm 1998, họ tộc cho ông Trần N2 (cha của bị đơn) phần đất 645,2 m^2, chỉ cho miệng không lập giấy tờ nên sau đó ông Trần N2 đã trồng một số cây cóc, dâu rừng để làm ranh giới phần đất giữa ông N2 và ông N (chú của bị đơn), hiện vẫn còn cây dâu rừng và cóc rừng; xây nhà và đào giếng nước trên phần đất này. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguồn gốc thửa đất 271, tờ bản đồ số 6, bản đồ địa chính phường N (nay là thửa số 19, tờ bản đồ 26 (389 602 – 6 – b) bản đồ VN-2000) có diện tích là 2115 m^2 (bao gồm 645,2 m^2 đất tranh chấp có vị trí được xác định theo Trích đo địa chính thửa đất do Công ty cổ phần T8 bản đồ miền T7 và Tây nguyên lập ngày 06/11/2025) tọa lạc tại tổ dân phố T, phường N, thị xã N (nay là phường Đ), tỉnh Khánh Hòa đã được Ủy ban nhân dân thị xã N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(lần đầu)* số BE 661906, số vào sổ cấp GCN: CH00550 ngày 03/4/2012 cho ông Trần Không N và bà Đặng Thị B; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Ngọc H (do nhận tặng cho) và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 628667, số vào sổ cấp GCN: CS01476 cho bà Trần Thị Ngọc H vào ngày 22/4/2019 là của cụ ông Nguyễn D1 và cụ bà Lê Thị L2 khai hoang trước năm 1975. Ngày 13/8/1993 họ tộc ông Trần Không N họp và đã cho ông Trần K1 Nhớ phần đất có chiều ngang là 27,9 m. Năm 1998 ông Trần K1 Nhớ cho ông Trần N2 (anh ruột của ông Trần Không N) xây nhà cấp 4, làm sân, đào giếng nước; trồng các cây: 03 cây cóc rừng, 02 cây dâu rừng làm hàng rào ranh giới đất.

Theo kết quả xác minh về quá trình sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân phường N (nay là phường Đ) của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Khánh Hòa) (BL88) ngày 21/5/2021 thể hiện: Quá trình quản lý sử dụng đất, hiện tại có 02 hộ gia đình đang quản lý sử dụng là các gia đình bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1992 và gia đình bà Lê Thị S cùng con là Trần Thị Ngọc H2 đang quản lý sử dụng. Việc quản lý sử dụng bắt đầu trước năm 2000 ông N2, bà S có xây 01 căn nhà cấp 4 để ở cùng gia đình cho đến thời điểm hiện tại.

Tại phiên tòa, ông Trần Không N thừa nhận nhà, giếng nước cũng như hàng cây dâu, cóc rừng như hiện nay là do gia đình ông N2 làm nên, ông N biết nhưng có tranh chấp. Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại phần đất đã lấn chiếm là 500m^2, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 520,2 m^2 và tại phiên tòa lại xác định diện tích đất bị đơn đã lấn chiếm là 445,2 m^2. Điều này cho thấy, nguyên đơn không thực tế quản lý, sử dụng đất, không xác định được phần đất đã cho bên bị đơn là bao nhiêu, ranh giới từ đâu mà chỉ có cở sở xác định: Ông Trần Không N đã thể hiện ý chí tặng cho gia đình ông Trần N2 toàn bộ diện tích đất 645,2 m^2 (Theo Trích đo địa chính thửa đất do Công ty cổ phần T8 bản đồ miền T và Tây nguyên lập ngày 06/11/2025). Do đó, mặc dù việc tặng cho đất giữa ông Trần Không N và ông Trần N2 từ năm 1998 không tuân thủ về hình thức theo quy định của Luật đất đai nhưng thực tế các bên đã giao nhận đất, gia đình bị đơn sau khi nhận đất đã xây dựng nhà ở, sống ổn định từ năm 1998 cho năm 2019 (thời điểm phát sinh tranh chấp) là 26 năm; gia đình nguyên đơn cũng sinh sống trên cùng một thửa đất với bị đơn biết việc xây nhà, đào giếng, trồng cây làm ranh giới rõ ràng với phần đất của nguyên đơn nhưng không có ý kiến, không phản đối trong thời gian dài nên có cơ sở công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn đối với phần diện tích 645,2 m^2 đất thuộc thửa đất 271, tờ bản đồ số 6, bản đồ địa chính phường N (nay là thửa số 19, tờ bản đồ 26 (389 602 – 6 – b) bản đồ VN-2000) tọa lạc tại tổ dân phố T, phường N, thị xã N (nay là phường Đ), tỉnh Khánh Hòa và không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị S phải trả 445,2 m^2 đất thuộc thửa đất nêu trên.

[5] *Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số *BE 661906, số vào sổ cấp GCN: CH00550 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số *CR 628667, số vào sổ cấp GCN: CS01476:*

Theo hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Không N và bà Đặng Thị B thể hiện: Nguồn gốc thửa đất 271 là do ông bà khai hoang xây dựng nhà ở vào năm 1980, sử dụng ổn định liên tục từ đó cho đến nay, không tranh chấp. Kèm theo đơn là hồ sơ địa chính thể hiện ông Trần K1 Nhớ có đăng ký diện tích đất 2115m^2 tại sổ mục kê; Đơn xin xác nhận diện tích sử dụng đất hiện có. Ngày 30/11/2011, Ủy ban nhân dân phường L ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất. Ngày 23/12/2011, Ủy ban nhân dân phường xác nhận nguồn gốc đất theo như trong đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N, bà B. Ngày 02/1/2012, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã N xác nhận hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, ông Trần Không N, bà Đặng Thị B thừa nhận nguồn gốc thửa đất 271 là do ông Trần K1 Nhớ nhận tặng cho của họ tộc vào năm 1993, việc khai nội dung nguồn gốc đất tại tờ khai xin cấp giấy chứng nhận là do cán bộ địa chính tự khai. Tại kết quả xác minh nguồn gốc sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân phường N (BL88) thể hiện: "việc xác định không đúng về nguồn gốc thửa đất và thời gian bắt đầu sử dụng thửa đất 271 là do cán bộ địa chính của địa phương tại thời điểm năm 2011 căn cứ vào lời trình bày của ông Trần Không N chứ không thẩm tra thực tế nên có sai sót". Mặt khác, tại thời điểm kê khai quá trình sử dụng đất năm 2011, ông Trần Không N đã tặng cho gia đình ông Trần N2 một phần đất thuộc thửa đất 271 và đã xây nhà ở kiên cố sống ổn định từ năm 1998.

Ngày 02/4/2019, ông Trần Không N và bà Đặng Thị B đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất 271 cho bà Trần Thị Ngọc H. Hợp đồng tặng cho được văn phòng C2, quyển số 07TP/CC – SCC/HĐGD. Ngày 22/4/2019 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp cho bà Trần Thị Ngọc H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR628667, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS01476 đối với thửa đất số 271, tờ bản đồ số 6, diện tích 2115 m^2 mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị 400m^2 thời hạn sử dụng đất lâu dài; đất trồng cây lâu năm 1715,0m^2, thời hạn sử dụng đất đến ngày 15/10/2043.

Như đã phân tích tại mục [4] việc Ủy ban nhân dân phường N không thẩm tra, xác minh nguồn gốc đất và người thực tế sinh sống, quản lý sử dụng đất mà lại xác nhận nguồn gốc đất theo lời khai của ông N, bà B là không đúng với nguồn gốc, đối tượng sử dụng đất thực tế, từ đó làm cơ sở cho Ủy ban nhân dân thị xã N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 661906, số vào sổ cấp GCN: CH00550 ngày 03/4/2012 cho ông Trần Không N và bà Đặng Thị B đối với thửa đất số 271, tờ bản đồ số 6 tại tổ dân phố T, phường N, thị xã N, có diện tích 2115m^2 là không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng nguồn gốc và diện tích đất dẫn đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR628667 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS01476 ngày 22/4/2018 do Sở T cấp cho bà Trần Thị Ngọc H cũng là không đúng, không phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 97; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai, khoản 1 Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ nên yêu cầu của bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 661906, số vào sổ cấp GCN: CH00550 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp ngày 03/4/2012 đứng tên ông Trần Không N và bà Đặng Thị B và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 628667,

số vào sổ cấp GCN: CS01476 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp 22/4/2019 đứng tên bà Trần Thị Ngọc H là có cơ sở để chấp nhận.

[6] *Đối với các tài sản trên đất:* Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa lập ngày 22/10/2025 thì tài sản trên đất tranh chấp bao gồm: Nhà (G): nhà 01 tầng, tường xây gạch 100 – 200, tường quét vôi, mái ngói, không trần, nền xi măng, cửa gỗ + nhôm. Cổng: trụ xây gạch, cánh sửa khung sắt + lưới B40. Sân xi măng. Hàng rào lưới B40, trụ bê tông. Mái che, lợp tôn xi măng, kèo gỗ, trụ xây gạch, nền xi măng. Giếng Puy bê tông, đường kính 1,3m sâu 5m. Cây trồng: 03 cây xoài, 01 cây chanh, 01 cây dừa, 03 cây cóc rừng và 02 cây dâu rừng.

Các đương sự đều thừa nhận toàn bộ số cây trồng nêu trên là của gia đình bị đơn trồng; Trường hợp Tòa án giao quyền sử dụng đất cho người nào thì người đó được quyền sở hữu đối với các tài sản và cây trồng trên đất.

Theo nhận định trên, các bà Trần Thị Q, Trần Thị Thu T và Trần Thị Ngọc H2 là người có quyền sử dụng đất nên giao cho các bà Trần Thị Q, Trần Thị Thu T và Trần Thị Ngọc H2 được quyền sở hữu tất cả tài sản và các cây trồng trên thửa đất nêu trên.

[7] Chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Trần Thị Ngọc H không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Ngọc H2 được chấp nhận nên bà Trần Thị Ngọc H phải chịu toàn bộ chi phí đo vẽ, định giá tài sản là 40.452.000 đồng. Bà H đã nộp toàn bộ số tiền này, tuy nhiên tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị Ngọc H2 tự nguyện chịu số tiền 10.300.000 đồng chi phí tố tụng. Do đó, bà Trần Thị Ngọc H2 phải thanh toán lại cho bà Trần Thị Ngọc H số tiền 10.300.000 đồng.

[8] Về Án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội, do yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn, bà Trần Thị Ngọc H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên bà Trần Thị Ngọc H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0004637 ngày 24/11/2020 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Ninh Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Khánh Hòa). H3 lại cho bà Trần Thị Ngọc H số tiền 1.900.000đồng *(Một triệu chín trăm ngàn đồng)* đã nộp.

Do yêu cầu của bị đơn được Tòa án chấp nhận nên hoàn lại cho bị đơn Trần Ngọc H2 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001154 ngày 03/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 34, 147, 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 50, 106, 129, 500 Luật Đất đai năm 2003; Điều 255, 256 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H về việc buộc bà Trần Thị Q, Trần Thị Thu T và Trần Thị Ngọc H2 trả lại 445,2 m^2 đất thuộc một phần của thửa đất 271, tờ bản đồ số 6, bản đồ địa chính phường N (nay là thửa số 19, tờ bản đồ 26 (389 602 – 6 – b) bản đồ VN-2000) có diện tích là 2115 m^2 tọa lạc tại tổ dân phố T, phường N, thị xã N (nay là phường Đ), tỉnh Khánh Hòa.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Ngọc H2:

2.1 Công nhận phần đất có diện tích 645,2 m^2 đất thuộc thửa đất 271, tờ bản đồ số 6, bản đồ địa chính phường N (nay là thửa số 19, tờ bản đồ 26 (389 602 – 6 – b) bản đồ VN-2000) theo Trích đo địa chính thửa đất do Công ty cổ phần T8 bản đồ miền T7 và T lập ngày 06/11/2025 cho bà Trần Thị Q, Trần Thị Thu T và Trần Thị Ngọc H2.

2.2 Các bà Trần Thị Q, Trần Thị Thu T và Trần Thị Ngọc H2 được sở hữu tài sản trên đất gồm: Nhà (G): nhà 01 tầng, tường xây gạch 100 – 200, tường quét vôi, mái ngói, không trần, nền xi măng, cửa gỗ + nhôm. Cổng: trụ xây gạch, cánh sửa khung sắt + lưới B40. Sân xi măng. Hàng rào lưới B40, trụ bê tông. Mái che, lợp tôn xi măng, kèo gỗ, trụ xây gạch, nền xi măng. Giếng Puy bê tông, đường kính 1,3m sâu 5m. Cây trồng: 03 cây xoài, 01 cây chanh, 01 cây dừa, 03 cây cóc rừng và 02 cây dâu rừng.

2.3 Các bà Trần Thị Q, Trần Thị Thu T và Trần Thị Ngọc H2 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.4 Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BE661906, số vào sổ CH00550 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp ngày 03/4/2012 đứng tên ông Trần Không N và bà Đặng Thị B và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR628667, số vào sổ cấp GCN: CS01476 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 22/4/2019 đứng tên bà Trần Thị Ngọc H.

3. Chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Ngọc H2 được chấp nhận nên bà Trần Thị Ngọc H phải chịu toàn bộ chi phí đo vẽ, định giá tài sản là 40.452.000.000đồng. Bà H đã nộp toàn bộ số tiền này, tuy nhiên tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị Ngọc H2 tự nguyện chịu số tiền 10.300.000 đồng chi phí tố tụng. Do đó, bà Trần Thị Ngọc H2 phải thanh toán lại cho bà Trần Thị Ngọc H số tiền 10.300.000 đồng.

4. Về án phí: Nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên bà Trần Thị Ngọc H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0004637 ngày 24/11/2020 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Ninh Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Khánh Hòa). H3 lại cho bà Trần Thị Ngọc H số tiền 1.900.000đồng *(Một triệu chín trăm ngàn đồng)* đã nộp.

H3 lại cho bà Trần Thị Ngọc H2 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001154 ngày 03/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

*<u>Quy định chung:</u> *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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các điều 6, 7, và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh K;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Hạng

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Hạng