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

Bản án số: 95/2025/DS-PT
Ngày: 25 - 7 - 2025
V/v: Kiện đòi đất lấn chiếm; yêu cầu công nhận văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất - công nhận quyền sử dụng đất;bồi thường hoàn trả tài sản do vi phạm;Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất."

NHÂN DANHNƯỚC 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 **Ngô Thị Trang.**

Các Thẩm phán: Bà **Trần Thị Dịu**

Bà **Trần Thị Thu Hằng**;

- Thư ký phiên tòa: Bà **Bùi Thị Hoàng Xuân** - 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 trung cấp.

Ngày 25 tháng 7 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 25/2025/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2025 về việc *"Kiện đòi đất lấn chiếm, yêu cầu công nhận văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất - công nhận quyền sử dụng đất; Bồi thường hoàn trả tài sản do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T, tỉnh Ninh Thuận (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Khánh Hòa) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 32/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 6 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 25/2025/QĐ-PT

ngày 20 tháng 6 năm 2025 và Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số 22/TB-TA ngày 07/7/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim Đ, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn G, xã T, tỉnh Khánh Hòa.

2. Các đồng Bị đơn:

2.1. Bà Phan Thị M, sinh năm: 1955 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số G Q, phường P, tỉnh Khánh Hòa.

2.2. Bà Phan Thị H, sinh năm: 1953 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A T, phường P, tỉnh Khánh Hòa.

2.3. Ông Phan T, sinh năm: 1946 (Đã chết ngày 05/8/2024).

Địa chỉ: Số A T, tổ dân phố A, phường P, tỉnh Ninh Thuận.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Phan T, gồm có:

2.3.1. Bà Đinh Thị L, sinh năm: 1953 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A T, tổ dân phố A, phường P, tỉnh Khánh Hòa.

2.3.2. Ông Phan Ngọc T1, sinh năm: 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường P, tỉnh Khánh Hòa.

2.3.3. Bà Phan Thị Ngọc H1, sinh năm: 1974 (Có mặt)

Địa chỉ: Số A T, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

2.3.4. Ông Phan Ngọc T2, sinh năm: 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số C N, phường P, tỉnh Khánh Hòa.

2.3.5. Bà Phan Thị Ngọc H2, sinh năm: 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường P, tỉnh Khánh Hòa.

2.3.6. Ông Hàng Quang D, sinh năm: 2000 (vắng mặt).

Địa chỉ : Tổ dân phố A, phường P, tỉnh Khánh Hòa.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm:1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố E, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận. Vắng mặt.

Địa chỉ hiện nay: Tổ dân phố F, phường B, tỉnh Khánh Hòa.

3.2. Bà Nguyễn Thị Tố H3, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: phường P, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Tố H3, ông Nguyễn Văn Q: Bà Nguyễn Thị Loan T3, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ Dân phố H, phường B, tỉnh Khánh Hòa.

3.3. Ông Nguyễn Phú L1, sinh năm: 1994 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường P, tỉnh Khánh Hòa.

3.4. Bà Phan Thị Ngọc H1, sinh năm: 1974 (có mặt).

3.5. Ông Nguyễn Trần N, sinh năm: 1969 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số A T, phường T, TP ..

3.6. Bà Đinh Thị L, sinh năm: 1953 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A T, tổ dân phố A, phường P, tỉnh Khánh Hòa.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Tố H3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 29/3/2022 và quá trình tố tụng, Nguyên đơn bà Trần Thị Kim Đ, đại diện hợp pháp của nguyên đơn - ông Trần Đăng K trình bày:

Thửa đất số 132, tờ bản đồ số 16, phường T (nay phường P), thành phố P - T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Phú L1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 809689 ngày 17/5/2021; đến ngày 02/7/2021,Văn phòng Đ2 chi nhánh P - T xác nhận thay đổi nội dung và cơ sở pháp lý tại Trang IV của Giấy chứng nhận có nội dung: Tặng cho bà Trần Thị Kim Đ. Thửa đất này, trước đây được con rể của Nguyên đơn - ông Nguyễn Phú L1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Tố H3 theo Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C ngày 13/4/2021 (BL 169 - 170). Ngày 02/7/2021, ông Nguyễn Phú L1 tặng cho riêng bà Trần Thị Kim Đ theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết giữa vợ chồng ông Nguyễn Phú L1, bà Trần Thị Thanh T4 và bà Trần Thị Kim Đ, được Phòng C1, tỉnh Ninh Thuận công chứng ngày 25/5/2021 (BL 297, 298, 299). Từ khi ông L1 nhận chuyển nhượng đến khi tặng cho Nguyên đơn, thửa đất có diện tích 90,5m^2 theo Sơ đồ thửa đất được thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Trong thời gian bà chưa sử dụng đất, ông Phan T, bà Phan Thị M và Phan Thị H lấn chiếm một phần diện tích thửa đất khoảng 30m^2 thuộc hướng Tây. Tuy nhiên, qua kết quả đo đạc thực tế và xem xét thẩm định tại chỗ, Nguyên đơn xác định diện tích đất bị lấn chiếm là 13,6m^2 (OPKJILM) theo Trích lục bản đồ địa chính số 2655/VPĐKDĐNT-CNPRTC ngày 22/6/2022 của Văn phòng Đ2 chi nhánh P - T. Do đó, tại phiên tòa phía Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc phía Bị đơn là ông T, bà H và bà M trả lại diện tích đất lấn chiếm là 13,6m^2 (OPKJILM) theo đo đạc thực tế cho Nguyên đơn. Phía Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của Bị đơn ông Phan T yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 13,6m^2 (OPKJILM) theo Trích lục bản đồ địa chính số 2655 cho ông Phan T theo Giấy thỏa thuận về quyền sử dụng đất lập ngày 14/8/20217 giữa bà Phan Thị Ngọc H1 và ông Nguyễn Văn Q.

Nguyên đơn thống nhất với yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phú L1 yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Tố H3 bồi thường hoàn trả lại số tiền 217.900.000 đồng tương ứng với diện tích đất 13,6m^2 với giá tại thời điểm chuyển nhượng là 16.022.058 đồng/m^2 trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Theo Trích lục bản đồ địa chính số 2655/VPĐKDĐNT-CNPRTC ngày 22/6/2022: phần diện tích 08 m^2 được giới hạn bởi các điểm: (EFG) 4,6m^2 và (GHIJ) 3,4m^2 thuộc cạnh hướng Nam nằm trong Giấy chứng nhận của Nguyên đơn nhưng bị chủ sử dụng thửa đất số 133 đã xây dựng nhà ở kiên cố và đang sử dụng diện tích đất này trước khi ông L1 nhận chuyển nhượng và tặng cho Nguyên đơn. Nguyên đơn xác định không tranh chấp phần diện tích 8m^2 này và để chủ sử dụng đất liền kề tiếp tục sử dụng. Nguyên đơn chỉ có nhu cầu sử dụng đối với diện tích đất thực tế còn lại trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi giải quyết tranh chấp đất với phía Bị đơn. Phần diện tích đang tranh chấp 13,6m^2 có hàng rào bằng tole cũ, sân nền xi măng, mái che khung gỗ, trụ gỗ tạp và 01 cái giếng (đã đậy kín miệng giếng bằng xi măng); toàn bộ vật kiến trúc gắn liền phần đất tranh chấp là của phía Bị đơn. Thửa đất số 132 do ông L1 tặng cho riêng Nguyên đơn nên là tài sản riêng của Nguyên đơn, không phải tài sản chung của vợ chồng Nguyên đơn.

Về chi phí tố tụng định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc do phía Nguyên đơn đã nộp trong quá trình tố tụng là 7.000.000 đồng. Đề nghị Tòa án giải quyết chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Phan T trình bày:

Bị đơn ông Phan T trình bày: Thửa đất số 132, tờ bản đồ số 16 phường T, thành phố P - T đang tranh chấp có nguồn gốc của vợ chồng ông (vợ ông - bà Đinh Thị L). Sau đó, vợ chồng ông tặng cho con Phan Thị Ngọc H1. Sau khi được tặng cho, H1 bán lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, Nguyễn Thị Tố H3. Khi bán, giữa vợ chồng Q, H3 và H1 có thỏa thuận chừa lại phần diện tích đất hướng Tây của thửa đất lấy vuông góc từ vách nhà 10/24 Trần Nhân T5 (vách nhà ông), mảnh đất chừa lại thuộc phần sở hữu của ông mà vợ chồng Q, H3 và H1 đã thoả thuận theo Giấy thỏa thuận lập ngày 14/8/2017 để chừa lại làm đường đi của gia đình ông nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Phần đất này hiện tiếp giáp với cạnh hướng Nam căn nhà của ông - số A T, thành phố P - T.

Ông yêu cầu Toà án công nhận văn bản (Hợp đồng) về quyền sử dụng đất theo Giấy thỏa thuận lập ngày 14/8/2017 giữa bà Phan Thị Ngọc H1 với ông Nguyễn Văn Q, cũng như công nhận quyền sử dụng đất cho ông đối với diện tích đất mà bà Đ hiện đang tranh chấp (BL 98, 99).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và cũng là Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng - bà Đinh Thị L vợ ông T trình bày:

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 21/9/2023 (BL104): Phần đất hiện đang tranh chấp đã được ông Nguyễn Văn Q và con bà - bà Phan Thị Ngọc H1 thỏa thuận làm lối đi cho gia đình bà nên Tòa án xem xét để phần đất đang tranh chấp cho gia đình bà.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 08/11/2024 (BL 442): Bà và ông Phan T là vợ chồng. Quá trình giải quyết vụ án, ngày 02/7/2024 (âm lịch) ông T bệnh chết. Vợ chồng bà có 05 con chung, gồm: Phan Ngọc T1, Phan Thị Ngọc H1, Phan Thị Ngọc H4, Phan Ngọc T2 và Phan Thị Ngọc Đ1. Trong đó, con gái Phan Thị Ngọc H4 đã chết cách đây khoảng 3, 4 năm, H4 có 01 con tên Hàng Quang D. Ngoài 05 người con chung nêu trên, ông T không có con riêng, con nuôi nào khác. Bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu của ông T.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng - ông Phan Ngọc T1 trình bày: Việc tặng cho, mua bán, sang nhượng giữa các bên, ông hoàn toàn không biết nên ông không có ý kiến gì về vụ án này *(BL 313)*.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng - ông Phan Ngọc T2 trình bày: Từ năm 2003, ông đã ở nhà riêng. Vì vậy, việc sang nhượng mua bán giữa các bên ông hoàn toàn không biết nên ông không có ý kiến gì về vụ án này *(BL 317)*.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng - bà Phan Thị Ngọc H2 trình bày: Từ năm 2005, bà đi học tại TP ., sau đó bà lập gia đình, sống riêng. Vì vậy, việc sang nhượng, mua bán giữa các bên bà hoàn toàn không biết nên bà không có ý kiến về yêu cầu của ông T *(BL 314)*.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng - ông Hàng Quang D trình bày: Mẹ ông - bà Phan Thị Ngọc H4 chết năm 2019 do tai nạn. Ông không biết gì về việc ông ngoại Phan T giao dịch tặng cho, mua bán với bà Phan Thị Ngọc H1, do đó ông không có ý kiến gì trong vụ án này *(BL 312)*.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng - bà Phan Thị Ngọc H1 trình bày tại phiên tòa ngày 20/01/2025: Bà là một trong những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cha bà - Bị đơn ông Phan T. Bà đồng ý với yêu cầu phản tố của ông T, cụ thể: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Đ; đề nghị Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T - công nhận văn bản (Hợp đồng) về quyền sử dụng đất theo Giấy thỏa thuận lập ngày 14/8/2017 giữa bà với ông Nguyễn Văn Q, cũng như công nhận quyền sử dụng đất cho ông T đối với phần đất theo Giấy thỏa thuận ngày 14/8/2017 mà bà Đ hiện đang tranh chấp có diện tích 13,6m^2 (OPKJILM) theo Trích lục bản đồ địa chính số 2655 nêu trên. Hiện căn nhà số A T, thành phố P - T gắn liền với thửa đất số 157, tờ bản đồ địa chính (2017) số 16 là của cha mẹ bà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 741916 do UBND thị xã P - T cấp ngày 06/10/2008, có vị trí tiếp giáp với diện tích đất đang tranh chấp và đều thuộc loại đất ở; do đó, trường hợp yêu cầu phản tố của ông T được chấp nhận thì bà có ý kiến hợp (nhập) diện tích đất 13,6m^2 vào thửa đất số 157 nêu trên theo quy định pháp luật.

Sau khi cha bà chết, mẹ bà - bà Đinh Thị L hiện sinh sống cùng vợ chồng bà tại thành phố Hồ Chí Minh. Do mẹ bà ở xa, đi lại khó khăn nên không cùng bà đến tham gia phiên tòa được. Theo bà được biết, ý kiến của mẹ bà cũng thống nhất với ý kiến yêu cầu phản tố của cha bà, mẹ bà có ý kiến giống như bà.

Bị đơn bà Phan Thị M trình bày: Bà không đồng không ý yêu cầu khởi kiện đòi đất của bà Trần Thị Kim Đ. Về đất, trước đây ông Phan T làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông. Sau đó, ông T tặng cho con ông - bà Phan Thị Ngọc H1 thửa đất số 132, tờ bản đồ số 16, phường T, thành phố P - T. Sau đó, bà H1 bán cho ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Tố H3; khi bán bà H1 và vợ chồng ông Q bà H3 có thỏa thuận phần đất hiện nay mà bà Đ đang tranh chấp thì để lại cho ông T theo Giấy thỏa thuận lập ngày 14/8/2017. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu đòi đất của bà Đ; bà đồng ý với yêu cầu phản tố của ông T; không có ý kiến về yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Phú L1 (BL101).

Bị đơn bà Phan Thị H trình bày: Bà thống nhất với toàn bộ nội dung ý kiến của bà Phan Thị M đã trình bày. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện đòi đất của bà Trần Thị Kim Đ; bà đồng ý với yêu cầu phản tố của ông T; không có ý kiến về yêu cầu đòi bồi thường của ông Nguyễn Phú L1 (BL 100).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ngọc H1 trình bày tại phiên tòa ngày 20/01/2025:

Thửa đất số 132, tờ bản đồ số 16 phường T, thành phố P - T (tương ứng trước đây là thửa số 242, tờ bản đồ địa chính số 3-(9) hiện đang tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ bà - ông Phan T, bà Đinh Thị L tặng cho bà. Sau khi được tặng cho, thửa đất là tài sản chung của vợ chồng bà, chồng bà - ông Nguyễn Trần N. Ngày 14/8/2017, vợ chồng bà chuyển nhượng thửa đất cho ông Nguyễn Văn Q, khi chuyển nhượng hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1365/HĐCNQSDĐ-VPCCAK được Văn phòng C công chứng ngày 14/8/2017; đồng thời hai bên - bà và ông Nguyễn Văn Q còn ký kết thoả thuận theo Giấy thoả thuận lập cùng ngày 14/8/2017 về việc chừa lại một phần diện tích đất hướng Tây của thửa đất lấy vuông góc từ vách nhà 1 T, mảnh đất chừa lại thuộc phần sở hữu của ông Phan T. Bà xác định phần diện tích đất mà bà, ông Q thỏa thuận chừa lại là phần diện tích mà bà Trần Thị Kim Đ đang tranh chấp khởi kiện đòi lại 13,6m^2 (OPKJILM) theo Trích lục bản đồ địa chính số 2655/VPĐKDĐNT-CNPRTC ngày 22/6/2022 của Văn phòng Đ2 chi nhánh P - T là bà không bán phần đất này cho ông Q, ông Q cũng đồng ý không mua phần đất này, mà hai bên thoả thuận phần đất này thuộc sở hữu của ông T. Tại thời điểm mua bán, chỉ có ông Q đứng tên giao dịch Bên mua - nhận chuyển nhượng với vợ chồng bà B bán - chuyển nhượng nên vợ ông Q - bà Nguyễn Thị Tố H3 không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1365 và Giấy thoả thuận lập ngày 14/8/2017; tuy nhiên bà H3 có biết việc thoả thuận, đồng ý với thoả thuận chừa đất như trên và không có ý kiến phản đối. Vì vậy, ông Q không có quyền chuyển nhượng phần đất này cho ông Nguyễn Phú L1; lẽ ra khi ông Q chuyển nhượng cho ông L1, ông Q phải thông báo và chỉ rõ cho ông L1 biết về phần diện tích thuộc hướng Tây thửa đất 13,6 m^2 nêu trên là đất của ông Phan T.

Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện đòi đất của bà Trần Thị Kim Đ; bà đồng ý với yêu cầu phản tố của ông T - công nhận văn bản (Hợp đồng) về quyền sử dụng đất theo Giấy thỏa thuận lập ngày 14/8/2017 giữa bà và ông Nguyễn Văn Q, cũng như công nhận quyền sử dụng đất cho ông T đối với phần đất theo Giấy thỏa thuận ngày 14/8/2017 mà bà Đ hiện đang tranh chấp có diện tích 13,6m^2 (OPKJILM) theo Trích lục bản đồ địa chính số 2655 ngày 22/6/2022 của Văn phòng Đ2 chi nhánh P - T; bà không có ý kiến về yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Phú L1.

Do bà ở xa, đi lại khó khăn nên bà chỉ tham gia phiên toà lần này (ngày 20/01/2025) và đề nghị Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bà đối với những phiên toà tiếp theo (nếu có).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trần N trình bày tại phiên toà ngày 20/01/2025: Ông thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày của vợ ông - bà Phan Thị Ngọc H1. Ông không có ý kiến bổ sung nào khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn Q trình bày: Khi vợ chồng ông mua thửa đất ở này hiện trạng là đất trống nên ông mua hiện trạng cả thửa đất. Khi mua vợ chồng ông đã giao đủ tiền và hai bên đã làm thủ tục chuyển tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho vợ chồng ông - Nguyễn Văn Q, Nguyễn Thị Tố H3. Sau đó, bên bán tự viết giấy thỏa thuận cắt phần đất phía sau, gọi ông đến nhà và đưa cho ông ký nhưng chưa bàn bạc thống nhất với vợ ông nên theo ông giấy thỏa thuận này không có giá trị. Đến năm 2021, ông chuyển nhượng lại cho ông L1, ông L1 chuyển tiếp cho bà Đ. Khi bà Đ triển khai xây dựng thì ông Phan T dựng hàng rào lấn chiếm đất. Do chưa hiểu rõ quy định pháp luật về tài sản chung nên ông đơn phương ký vào văn bản thỏa thuận là không đúng, ông xin rút lại nội dung ký thỏa thuận ngày 14/8/2017. Ông đề nghị ông T trả lại diện tích lấn chiếm cho bà Đ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tố H3 trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn Q. Vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Ngọc H1 thửa đất số 242, tờ bản đồ địa chính số 3-(9), phường T, thành phố P - T (nay tương ứng thửa 132, tờ bản đồ số 16) theo Hợp đồng chuyển nhượng số 1365/HĐCNQSDĐ-VPCCAK được Văn phòng C công chứng ngày 14/8/2017; ngoài ra chồng bà và bên bán bà Phan Thị Ngọc H1 còn lập 01 Giấy thỏa thuận cùng ngày 14/8/2017 về việc chừa phần đất hướng Tây của thửa đất cho ông Phan T được sở hữu. Thửa đất này, có nguồn gốc của ông Phan T, bà Đinh Thị L tặng cho con Phan Thị Ngọc H1. Bà H1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà nhưng chỉ có ông Q đứng tên giao dịch Bên mua - nhận chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Q tiến hành làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận đứng tên ông Q. Bà xác định chữ ký và chữ viết "Nguyễn Văn Q" tại Giấy thỏa thuận lập ngày 14/8/2017 là của ông Q. Khi ông Q ký giấy thỏa thuận này, bà không biết vì ông Q không bàn bạc với bà; đây là tài sản chung của vợ chồng bà nên bà không đồng ý việc ông Q đơn phương ký thỏa thuận chừa đất cho ông Phan T theo Giấy thỏa thuận nêu trên.

Ngày 13/4/2021, vợ chồng bà chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Phú L1. Khi chuyển nhượng hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 899/HĐCNQSDĐ-VPCCAK được Văn phòng C công chứng ngày 13/4/2021 thể hiện: chuyển nhượng thửa đất số 132, tờ bản đồ số 16, phường T, có diện tích 90,5m^2 giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) nhưng giá thực tế chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng (tại Giấy thỏa thuận chuyển nhượng không có công chứng); Vợ chồng bà đã nhận đủ số tiền 1.450.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng cho ông L1 thửa đất số 132, có diện tích 90,5m^2 là đúng với diện tích thửa đất được ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chồng bà – ông Nguyễn Văn Q. Vì vậy, bà đồng

ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đ, đề nghị Tòa án buộc các bị đơn trả lại cho bà Đ diện tích đất đang tranh chấp là 13,6m^2. Bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Phan T. Không đồng ý yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Phú L1 về việc yêu cầu vợ chồng bà bồi thường hoàn trả lại số tiền 217.900.000 đồng tương ứng với diện tích đất mà bà Đ đang tranh chấp 13,6m^2. Bà cho rằng thửa đất mà vợ chồng bà chuyển nhượng cho ông L1 là đứng tên giùm cho bà Nguyễn Thị T6 nhưng bà không có chứng cứ.

Ông Nguyễn Phú L1 và đại diện hợp pháp của ông L1 – ông Trần Đăng K trình bày:

Thửa đất số 132, tờ bản đồ số 16, phường T (nay là phường P) được ông Nguyễn Phú L1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Q bà Nguyễn Thị Tố H3 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 899/HĐCNQSDĐ-VPCCAK được Văn phòng C công chứng ngày 13/4/2021 thể hiện chuyển nhượng thửa đất số 132, tờ bản đồ số 16, phường T, có diện tích 90,5m^2, giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng (*Một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng*) ông L1 đã giao đủ số tiền 1.450.000.000 đồng ông Q, bà H3.

Ngày 17/5/2021, ông L1 được Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 132 với diện tích 90,5m^2. Đến ngày 02/7/2021, ông L1 tặng cho riêng cho mẹ ông - bà Trần Thị Kim Đ toàn bộ diện tích đất nêu trên theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết giữa vợ chồng ông Nguyễn Phú L1, bà Trần Thị Thanh T4 và bà Trần Thị Kim Đ, được Phòng C1, tỉnh Ninh Thuận công chứng ngày 25/5/2021 và bà Đ đã đăng ký biến động, sang tên theo quy định của pháp luật. Khi bà Đ chuẩn bị sử dụng đất thì thấy phía ông Phan T, bà Phan Thị M, Phan Thị H lấn chiếm diện tích đất 13,6m^2, thuộc một phần thửa đất số 132, tờ bản đồ 16, phường T nên đã yêu cầu UBND phường T tiến hành hòa giải để phía Bị đơn trả lại nhưng phía Bị đơn không đồng ý trả lại và cho rằng phần diện tích đất đang tranh chấp nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông Phan T, khi đó phía ông Phan T đưa ra tài liệu chứng cứ là 01 Giấy thỏa thuận ngày 14/8/2017 giữa bà Phan Thị Ngọc H1 và ông Nguyễn Văn Q có nội dung thống nhất chừa lại diện tích đất mà hiện nay bà Đ đang tranh chấp 13,6 m^2 cho ông Phan T được sử dụng, sở hữu; đồng thời phía ông T khẳng định bà H1 - con ông T không bán phần đất này cho ông Q.

Ông L1 nhận chuyển nhượng thửa đất từ ông Q, bà H3 với diện tích 90,5m^2, với giá thực 1.450.000.000 đồng (tương đương 16.022.099 đồng/m^2) là ngay tình đúng pháp luật. Do giao dịch tặng cho quyền sử đất giữa ông L1 và bà Đ là Hợp đồng không có đền bù. Do vậy, ông L1 có yêu cầu độc lập yêu cầu ông Q bà H3 phải bồi thường hoàn trả lại số tiền 217.900.552 đồng - làm tròn 217.900.000 đồng

tương đương diện tích đất 13,6m^2 theo giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng ngày 13/4/2021 trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của bà Đ không được chấp nhận. Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của ông L1 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đ; không đồng ý yêu cầu phản tố của ông T.

Bà H3 cho rằng thửa đất mà ông Q bà H3 chuyển nhượng cho ông L1 là đứng tên giùm cho bà Nguyễn Thị T6 nhưng không có chứng cứ và ông L1 không chấp nhận. Thửa đất mà ông L1 tặng cho bà Đ là tài sản riêng của ông L1, không phải tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Phú L1, bà Trần Thị Thanh T4; việc bà T4 cùng đứng tên tặng cho tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng cho bà Đ là để phù hợp với thủ tục, hình thức sang tên cho bà Đ được nhanh chóng. Đề nghị Hội đồng xét xử không đưa bà T4 vào tham gia tố tụng trong vụ án.

- *Bà Nguyễn Thị Thanh T7 trình bày:* Bà là vợ ông Nguyễn Phú L1. Số tiền 1.450.000.000 đồng mà ông L1 mua đất của vợ chồng ông Q là tài sản riêng của ông L1 và khi nhận chuyển nhượng thì chỉ có ông L1 đứng tên giao dịch, không phải tài sản chung của vợ chồng. Bà không liên quan gì đến vụ án nên đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 17/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T, tỉnh Ninh Thuận (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh Khánh Hòa) quyết định:

Tuyên xử:

Căn cứ vào: Các điều 26, 35, 39, 74, 147, 227, 228, 244 và 262 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 360, 361, 363, 364, 385, 400, 401, 419, 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 12, 24 của Luật đất đai năm 2013; 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Trần Thị Kim Đ về việc yêu cầu phía Bị đơn trả lại diện tích đất là 13,6m^2 (OPKJILM) thuộc thửa đất số 132 (tách từ thửa 236), tờ bản đồ địa chính số A, phường T (nay phường P), thành phố P - T theo Trích lục bản đồ địa chính số 2655/VPĐKDĐNT-CNPRTC ngày 22/6/2022 của Văn phòng Đ2 chi nhánh P - T.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn ông Phan T (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bà Đinh Thị L, ông Phan Ngọc T1, ông Phan Ngọc T2, bà Phan Thị Ngọc H1, bà Phan Thị Ngọc Đ1 và ông Hàng Quang D). Bị đơn ông Phan T (là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng - bà Đinh Thị L, ông Phan Ngọc

T1, ông Phan Ngọc T2, bà Phan Thị Ngọc H1, bà Phan Thị Ngọc Đ1 và ông Hàng Quang D) được quyền sử dụng đất đối với diện tích 13,6m^2 (OPKJILM) thuộc thửa đất số 132 (tách từ thửa 236), tờ bản đồ địa chính số A, phường T (nay phường P), thành phố P - T theo Trích lục bản đồ địa chính số 2655/VPĐKDĐNT-CNPRTC ngày 22/6/2022 của văn Phòng Đ2 chi nhánh P - T.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan T có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tiến hành thủ tục hợp diện tích 13,6m^2 (OPKJILM) nêu trên vào thửa đất số 157, tờ bản đồ địa chính (2017) số 16 tương ứng thửa số 10, tờ BDĐC (1998) số 3-(9) được UBND thị xã P - T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AN 741916 ngày 06/10/2008 đứng tên ông Phan T, bà Đinh Thị L, theo quy định pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phú L1. Buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Tố H3 liên đới bồi thường hoàn trả lại số tiền 217.900.000 đồng (*Hai trăm mười bảy triệu chín trăm ngàn đồng*) cho ông Nguyễn Phú L1.

4. Diện tích 69,8m^2 (AEGJKP) thuộc thửa đất số 132 (tách từ thửa 236), tờ bản đồ địa chính số A, phường T (nay phường P), thành phố P - T theo Trích lục bản đồ địa chính số 2655 ngày 22/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ2 chi nhánh P - T thuộc quyền sử dụng của Nguyên đơn bà Trần Thị Kim Đ.

Bà Trần Thị Kim Đ có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai, điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và điều kiện thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 01/4/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Tố H3 có đơn kháng cáo đề nghị:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Trần Thị Kim Đ. Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Bị đơn ông Phan T gồm: Bà Đinh Thị L, ông Phan Ngọc T1, ông Phan Ngọc T2, bà Phan Thị Ngọc H1, bà Phan Thị Ngọc Đ1 và ông Hàn Quang D1); Bà Phan Thị M, bà Phan Thị H phải trả lại cho bà Trần Thị Kim Đ diện tích đất đang lấn chiếm là 13,6m^2 (OPKJILM) thuộc thửa đất số 132 (tách từ thửa 236), tờ Bản đồ địa chính số A, phường T (nay là phường P), thành phố P - T theo trích lục Bản đồ địa chính số 2655/VPĐKĐDNT - CNPRTC ngày 22/06/2022 của Văn phòng Đ2 chi nhánh P - T.

2. Bác yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Phú L1 về việc yêu cầu vợ chồng tôi phải trả cho ông số tiền 217.900.000 đồng tương ứng với diện tích đất 13,6m^2 đất do gia đình ông Phan T lấn chiếm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo sửa bản án sơ thẩm buộc phía bị đơn trả 13,6m^2 cho nguyên đơn, bác yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Phú L1 buộc ông Q bà H3 phải trả 217.900.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trần N, bà Phan Thị Ngọc H1 tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Tố H3; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày17-3-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang-T theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Buộc phía bị đơn phải trả 13,6m^2 cho bà Trần Thị Kim Đ. Bác yêu cầu phản tố những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Phan T; Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phú L1.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa.

Căn cứ kết quả xét hỏi công khai tại phiên tòa.

Sau khi Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ngày 01 tháng 4 năm 2025 ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Tố H3 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phan T; bà Phan Thị H, bà Phan Thị M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ

lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Phan T không rút yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phú L1 không rút yêu cầu độc lập; ông Nguyễn Văn Q bà Nguyễn Thị Tố H3 không rút yêu cầu kháng cáo. Các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết của vụ án:*"Kiện đòi đất lấn chiếm;Yêu cầu công nhận văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất - công nhận quyền sử dụng đất; Bồi thường hoàn trả tài sản do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng"* là phù hợp.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Tố H3:

[3.1] Thửa đất số 132 trước đây là thửa số 242, tờ bản đồ số 3 – (9) được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan T và bà Đinh Thị L, với diện tích 90,5m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 741915 do UBND thành phố P - T cấp ngày 06/10/2008 (BL 187). Sau đó, ông T, bà L tặng cho bà Phan Thị Ngọc H1 theo Hợp đồng số 292/2008 quyển số 02 chứng thực ngày 10/11/2008 (BL 200- 202). Ngày 03/12/2008, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố P - T chỉnh lý tại trang IV (BL 187). Ngày 14/8/2017, vợ chồng bà Phan Thị Ngọc H1, ông Nguyễn Trần N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Q theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1365/HĐCNQSDĐ-VPCCAK được Văn phòng C công chứng ngày 14/8/2017: đối với thửa 242 diện tích 90,5m^2 , vợ chồng ông Q đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 495090 ngày 07/9/2017 (BL 190-192, 168). Sau đó, hai vợ chồng ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Tố H3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phú L1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 899/HĐCNQSDĐ-VPCCAK được Văn phòng C công chứng ngày 13/4/2021 và ông L1 đã được Sở TN-MT tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 809689 ngày 17/5/2021 đối với thửa 132 diện tích 90,5m^2 (BL 170, 176). Ngày 25/5/2021 ông Nguyễn Phú L1 tặng cho mẹ vợ là Trần Thị Kim Đ theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (BL 299) và ngày 02/7/2021, Văn phòng Đ2 chi nhánh P - T xác nhận thay đổi nội dung và cơ sở pháp lý tại Trang IV của Giấy chứng nhận có nội dung: Tặng cho bà Trần Thị Kim Đ (thửa 132 diện tích 90,5m^2) (BL 302,303).

[3.2] Xét thấy các hợp đồng: Hợp đồng tặng cho từ ông Phan T bà Đinh

Thị L sang cho bà Phan Thị Ngọc H1, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Phan Thị Ngọc H1 ông Nguyễn Trần N và vợ chồng ông Nguyễn Văn Q bà Nguyễn Thị Tố H3, hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Q bà Nguyễn Thị Tố H3 và ông Nguyễn Phú L1, Hợp đồng tặng cho từ ông Nguyễn Phú L1 sang cho bà Trần Thị Kim Đ về hình thức và nội dung đều đúng pháp luật.

[3.3] Xét nội dung phản tố của bị đơn ông Phan T: yêu cầu công nhận Giấy thỏa thuận lập ngày 14/8/2017 giữa bà Phan Thị Ngọc H1 và ông Nguyễn Văn Q đối với 13,6m^2 (OPKJILM) theo Trích lục bản đồ địa chính số 2655/VPĐKĐĐNT-CNPRTC ngày 22/6/2023 của Văn phòng Đ2 chi nhánh P-T tương đương các điểm (8,9,10,11,12,13,18,17) của Trích lục bản đồ địa chính ngày 26/6/2025 của Văn phòng Đ2 thấy:

[3.3.1] Tại phiên tòa phúc thẩm bà Phan Thị Ngọc H1 trình bày: *các bên thỏa thuận chừa một phần diện tích đất phía sau không bán trước khi ra Văn phòng công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng và Giấy thỏa thuận ngày 14/8/2017 (BL 103) giữa bà H1 với ông Q viết sau khi hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C do ông Q viết tại nhà ông Q*. Nhưng trong nội dung Giấy thỏa thuận thể hiện viết tại nhà số A đường T và bà H1 thừa nhận tại phiên tòa đây là địa chỉ nhà cha của bà là ông Phan T. Như vậy, xác định Giấy thỏa thuận ngày 14/8/2017 là do bà H1 viết tại nhà cha bà H1 là phù hợp với nội dung trình bày của ông Q tại giai đoạn sơ thẩm: *bên bán tự viết giấy thỏa thuận cắt phần đất phía sau, gọi ông đến nhà và đưa cho ông ký.*

[3.3.2] Xét Giấy thỏa thuận ngày 14/8/2017 (BL 103) giữa bà H1 với ông Q là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: Về hình thức Giấy thỏa thuận xác lập ngày 14/8/2017 giữa bà H1 với ông Q là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Tuy nhiên hợp đồng này là giấy viết tay không được công chứng chứng thực và cũng không thực hiện việc đăng ký là vi phạm điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015; Về nội dung: Thỏa thuận giữa ông Q và bà H1 mà không có sự đồng ý của bà H3 là không đúng qui định của pháp luật về quyền sở hữu chung về tài sản của vợ chồng theo khoản 2 điều 213 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, Giấy thỏa thuận ngày 14/8/2017 vi phạm về nội dung, hình thức làm thiệt hại đến quyền sở hữu tài sản của bà H3 nên không có giá trị pháp lý.

[3.3.3] Mặt khác tại hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H1 cùng với vợ chồng ông Q và bà H3, được công chứng số 5554 quyển số 16 TP/CC - SCC/HĐGĐ ngày 14/8/2017 thể hiện vợ chồng bà Phan Thị Ngọc H1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q và bà H3 thửa đất số 242, diện tích 90,5 m ^{2} chứ không phải diện tích 76,9 m^2 (90 m^2 - 13,6 = 76,9m^2). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1365/HĐCNQSDĐ-VPCCAK ngày 14/8/2017 đã được

công chứng giữa vợ chồng ông Q bà H3 và vợ chồng bà H1 có nội dung chuyển nhượng thửa số 242 diện tích 90,5 m^2. Vợ chồng ông Q bà H3 đã nhận đất và đã trả đủ tiền cho vợ chồng bà H1 và vợ chồng ông Q bà H3 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/9/2017 (BL 168) . Sau khi được cấp giấy chứng nhận vợ chồng bà H1 cũng không có khiếu nại. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H1 ông N cho rằng vợ chồng ông bà không chuyển nhượng 13,6m^2 đất tranh chấp tại thửa 242 và không đọc lại hợp đồng nhưng trong hợp đồng thể hiện: vợ chồng bà đã đọc và đồng ý (BL 190-192).

[3.3.4] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: *diện tích đất đang tranh chấp 13,6m^2 trước khi ông Q, bà H3 chuyển nhượng cho ông L1 thì bà H1 cùng vợ chồng ông Q, bà H3 đã thống nhất thỏa thuận tách ra (chừa lại) cho ông Phan T được quyền sử dụng (tại Giấy thỏa thuận ghi: thuộc phần sở hữu). Xét thấy sự thỏa thuận giữa bà H1, ông Q, bà H3 theo Giấy thỏa thuận là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, chủ thể tham gia thỏa thuận đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, năng lực pháp luật dân sự và không bị lừa dối. Vậy nên phía Bị đơn ông Phan T quản lý, sử dụng diện tích đất 13,6m^2 là có cơ sở, đúng với sự thật khách quan* để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan T là không đúng pháp luật.

[3.4] Như vậy, nội dung kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Tố H3 là có căn cứ chấp nhận.

[3.5] Tại giai đoạn sơ thẩm nguyên đơn xác nhận: không tranh chấp trong vụ án này phần diện tích 08 m^2 (BL 456) được giới hạn bởi các điểm: (EFG) 4,6m^2 và (GHIJ) 3,4m^2 thuộc cạnh hướng Nam tại Trích lục bản đồ địa chính số 2655/VPĐKĐĐNT-CNPRTC ngày 22/6/2023 của Văn phòng Đ2 chi nhánh P-T (*nhưng theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 26/6/2025 của Văn phòng Đ2 là các điểm (4,5,6,16) và (6,7,8,17) có diện tích là* ***9,2 m^2***) bị chủ sử dụng thửa đất số 133 đã xây dựng nhà ở kiên cố trước khi ông L1 nhận chuyển nhượng và tặng cho Nguyên đơn.

[3.6] Buộc phía bị đơn gồm: những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan T là bà Đinh Thị L, ông Phan Ngọc T1, ông Phan Ngọc T2, bà Phan Thị Ngọc H1, bà Phan Thị Ngọc Đ1 và ông Hàng Quang D và các bị đơn bà Phan Thị M, Phan Thị H tháo dỡ toàn bộ tài sản vật kiến trúc trên diện tích diện tích đất 13,6m^2 được giới hạn bởi các điểm (8,9,19,11,12,13,18,17) thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ địa chính số 16 đã tạo lập sau khi Tòa án thụ ý vụ án để trả lại đất trống cho nguyên đơn bà Trần Thị Kim Đ. Theo biên bản lấy lời khai ngày 23/7/2025, bà Tạ Thị T8 là chủ sử dụng thửa đất 133 có lắp 01 cục nóng máy lạnh trên phần diện tích 13,6m^2 bà T8 đề nghị sẽ tự thỏa thuận với bà Đ và yêu cầu Tòa án không đưa bà vào tham gia trong vụ án (BL 586).

[4] Từ những phân tích, đánh giá như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm: Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q; Chấp nhận toàn bộ ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa. Sửa bản án sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày: 17-3-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang- T theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan T và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Phú L1.

Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc, định giá tài sản tại giai đoạn sơ thẩm là **7.000.000** đồng nguyên đơn đã tạm ứng và đồng ý chịu.

Ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Tố H3 đồng ý chịu chi phí thẩm định tại giai đoạn phúc thẩm 3.000.000 đồng và đã nộp đủ.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự phải chịu án phí như sau:

Nguyên đơn bà Trần Thị Kim Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Phú L1 phải chịu 10.895.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm cho yêu cầu không được chấp nhận. (Cách tính: 217.900.000 đồng x 5%).

Miễn án phí dân sự cho các bị đơn vì là người cao tuổi.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên bố:

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 17/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - T, tỉnh Ninh Thuận (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Khánh Hòa).

Căn cứ vào: Các điều 26, 35,39, 74, 147, 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 500, 501,502 Bộ luật dân sự năm 2015; Các điều 12, 26, 29 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thư mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Trần Thị Kim Đ về việc yêu cầu phía Bị đơn trả lại diện tích đất là 13,6m^2 được giới hạn bởi các điểm (8,9,19,11,12,13,18,17) thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ địa chính số A, phường T (nay phường P), thành phố P - T theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 26/6/2025 của Văn phòng Đ2.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn ông Phan T (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Đinh Thị L, ông Phan Ngọc T1, ông Phan Ngọc T2, bà Phan Thị Ngọc H1, bà Phan Thị Ngọc Đ1 và ông Hàng Quang D). Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phan T là bà Đinh Thị L, ông Phan Ngọc T1, ông Phan Ngọc T2, bà Phan Thị Ngọc H1, bà Phan Thị Ngọc Đ1 và ông Hàng Quang D, bà Phan Thị H, bà Phan Thị M trả lại diện tích 13,6m^2 được giới hạn bởi các điểm (8,9,19,11,12,13,18,17) thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ địa chính số A, phường T, TP . -T (nay phường P, tỉnh Khánh Hòa) theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 26/6/2025 của Văn phòng Đ2.

3. Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Phan T: là bà Đinh Thị L, ông Phan Ngọc T1, ông Phan Ngọc T2, bà Phan Thị Ngọc H1, bà Phan Thị Ngọc Đ1 và ông Hàng Quang D và các bị đơn bà Phan Thị M, Phan Thị H tháo dỡ toàn bộ tài sản vật kiến trúc trên diện tích diện tích đất 13,6m^2 được giới hạn bởi các điểm (8,9,19,11,12,13,18,17) thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ địa chính số 16 để trả lại đất trống cho nguyên đơn bà Trần Thị Kim Đ. Bà T8 tự tháo dỡ cục nóng máy lạnh ra khỏi diện tích đất tranh chấp.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phú L1: Buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Tố H3 liên đới bồi thường hoàn trả lại số tiền 217.900.000 đồng (*Hai trăm mười bảy triệu chín trăm ngàn đồng*) cho ông Nguyễn Phú L1.

5. Nguyên đơn bà Trần Thị Kim Đ được quyền quản lý sử dụng diện tích 67,7m^2 đất được giới hạn bởi các điểm (4,16,6,17,18,13,15) và diện tích 13,6m^2 đất được giới hạn bởi các điểm (8,9,19,11,12,13,18,17) thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ địa chính số A, phường T, TP . - T (nay phường P, tỉnh Khánh Hòa) theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 26/6/2025 của văn Phòng Đ2.

Bà Trần Thị Kim Đ có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động/ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Kim Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Trần Thị Kim Đ số tiền 300.000 *(Ba trăm ngàn)* đồng đã nộp theo B1 lại thu tạm ứng án phí số 0003981 ngày 06/4/2022 của Chi cục thi hành

án dân sự thành phố Phan Rang - T nay là Phòng THADS Khu vực 5 - Khánh Hòa.

Ông Nguyễn Phú L1 phải chịu 10.895.000 (*Mười triệu tám trăm chín mươi lăm ngàn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào 5.447.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0005582 ngày 17/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Rang - T nay là Phòng THADS Khu vực 5 - Khánh Hòa. Ông L1 còn phải nộp **5.448.000** đồng.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Tố H3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Tố H3 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0001208 ngày 23/4/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Rang - T nay là Phòng THADS Khu vực 5 - Khánh Hòa.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Q 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0001209 ngày 23/4/2025 (do bà bà Nguyễn Thị Tố H3 nộp thay) tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Rang - T nay là Phòng THADS Khu vực 5 - Khánh Hòa.

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 các Điều 6, 7, 7a 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.

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

(Kèm theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 26/6/2025 của Văn phòng Đ2)./.

Nơi nhận:
- Đương sự (13);
- VKSND tỉnh Khánh Hòa (1);
- TAND Khu vực 5 - Khánh Hòa (1);
- Phòng THADS Khu vực 5,Khánh Hòa (1);
- Phòng GĐKT, TT & THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3).

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

Ngô Thị Trang